TEMA: REQUISITOS DEMANDA PERTENENCIA - Exigir exclusivamente una certificación formal de avalúo catastral, pese a existir otros documentos oficiales que acreditan el mismo dato, constituye un exceso ritual manifiesto que vulnera el derecho de acceso a la administración de justicia y el debido proceso. /

HECHOS: LMFT promovió demanda de pertenencia con el fin de que se declarara que adquirió por prescripción adquisitiva ordinaria el derecho de dominio sobre un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-2767XX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. El proceso correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello, el cual inadmitió la demanda, exigiendo, entre otros requisitos, la certificación del avalúo catastral actualizado, al considerar que el aportado inicialmente (año 2017) no reflejaba la realidad actual del bien y era necesario para determinar la competencia. La demandante subsanó aportando documentación correspondiente al impuesto predial del año 2025, en la que constaba el valor catastral del inmueble. Mediante auto del 27 de noviembre de 2025, el juzgado rechazó la demanda, al estimar que no se cumplió adecuadamente la subsanación, pues no se allegó el certificado catastral exigido, sino una factura de impuesto predial. Por tanto, el problema jurídico consiste en determinar si se ¿Vulnera el derecho de acceso a la justicia y configura un exceso ritual manifiesto el rechazo de una demanda de pertenencia por no aportar certificación formal de avalúo catastral, cuando la cuantía del proceso puede determinarse válidamente mediante liquidaciones oficiales del impuesto predial?

TESIS: El artículo 82 del Código General del Proceso, consagra los requisitos que debe tener toda demanda para su admisión, entre los cuales se consagró en los numerales 9 y 11, "[l]a cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite" y "[l]os demás que exija la ley". Por su parte, el artículo 90 ejusdem dispone que por auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisible la demanda, únicamente cuando, entre otros, "no reúna los requisitos formales". (…)En desarrollo de lo previsto en la mentada disposición, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que no es dable al juez de instancia condicionar la admisión de la demanda al cumplimiento de requisitos que no contiene la ley.(…) Para que se imprima el trámite a un proceso de pertenencia, la demanda, además de contener las exigencias generales del artículo 82 del Código General del Proceso también debe cumplir las propias de este tipo de trámites, consagradas en el numeral 5° del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012. Además, para la determinación de su cuantía y la consecuente determinación de competencia, indica el numeral 3° del artículo 26 del estatuto procesal civil, que el primer concepto se determina por el avalúo catastral del predio objeto de litis.(…) con la subsanación de la demanda, que ocurrió el 5 de noviembre de 2025, la parte actora aportó documento denominado "Acto de liquidación Impuesto Predial" correspondiente al tercer trimestre del año 2025, en el cual se indica que la propiedad tiene un valor catastral de $351.437.000. El numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, refiere que en los procesos de pertenencia, la cuantía se determina por el valúo catastral del bien, sin embargo, dado que la finalidad de dicha exigencia no es más que establecer el valor catastral del predio, se encuentra excesivo el requerimiento que al respecto efectuó el a quo cuando indicó que para determinar la cuantía, debía allegarse una certificación del avalúo catastral actualizado, cuando con la demanda ya se había arrimado la liquidación del impuesto predial que databa del tercer trimestre del año 20246, donde se registrada el valor catastral del pedio que para ese momento superaba la mayor cuantía y, en consecuencia, radicaba la competencia en los Juzgados Civiles del Circuito. Pese a ello, optó el a quo por rechazar la demanda atendiendo a que con la subsanación no se aportó el certificado del avalúo catastral, sino la liquidación del impuesto predial, pasando por alto que la expedición fue efectuada por la autoridad

municipal competente y que en ella se certificó que el avaló total del predio correspondía a $351.437.000, ratificándose así la competencia en circuito.(…) Lo analizado abre paso a la prosperidad de recurso de apelación y, en consecuencia, se revocarán las decisiones adoptadas(…)

MP: ADRIANA LARGO TABORDA
FECHA: 25/03/2026
PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA CIVIL - DESPACHO 08

Medellín, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiséis (2026)

Proceso:	Verbal - Pertenencia
Radicado:	05088310300220250030101
Demandante:	Luz Marina Flórez Tirado
Demandada:	Luz Amparo Zapata
Providencia:	Decide apelación de auto que rechazó la demanda
Tema:	Requisitos demanda pertenencia. Exceso ritual manifiesto.
Decisión:	Revoca la decisión apelada

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el proveído del 27 de noviembre de 2025, mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello rechazó la demanda de la referencia.

I.- ANTECEDENTES

1.- La demandante promovió demanda de pertenencia, para que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva ordinaria el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-276752 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte[1].

2.- Por reparto se asignó el conocimiento del asunto al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello, quien inadmitió la demanda y requirió al extremo activo, entre otras, para que:

> *"1. Allegará la certificación del avalúo catastral actualizado del predio con matrícula inmobiliaria 01N-276752, aclarando que el*

[1] 01PrimeraInstancia. C01Principal. 003DemandaAnexos

> *presentado en la demanda corresponde al año 2017, por tanto, no refleja la realidad actual del bien inmueble objeto de discusión,* ***adviértase desde ya que, éste es diferente a la factura de cobro de impuesto predial****; esto a fin de determinar la competencia del proceso".*[2]

3.- Dentro del término previsto por el legislador, la demandante allegó escrito de subsanación en el que, con relación al mentado requerimiento, indicó: "*Se allega certificación del avalúo catastral vigente del predio con matrícula inmobiliaria No. 01N-276752, expedida por la autoridad catastral competente, correspondiente al año 2025, con el fin de acreditar la competencia del despacho"*[3].

4.- Por auto del 27 de noviembre de 2025, el *a quo* rechazó la demanda por considerar que no se subsanó en debida forma, en tanto que lo aportado por la demandante fue la factura No. 92107587 correspondiente al acto de liquidación de impuesto predial de la Alcaldía de Bello, el cual difiere del Certificado Catastral requerido, sin que por lo menos se adjuntara, la constancia de su solicitud ante Catastro Departamental.

5.- La demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de los autos por medio de los cuales se inadmitió y posteriormente se rechazó la demanda, por considerar que, de conformidad con los artículos 90 y 375 del Código General del Proceso *"la exigencia del certificado catastral no es un requisito legal de admisión y la cuantía fue debidamente acreditada con la factura del impuesto predial aportada".* Adujo que, con el rechazo de la demanda, el juzgador de primer grado incurrió en exceso ritual manifiesto y vulneración del debido proceso, puesto que con la documentación aportada se lograba determinar la cuantía del proceso.

---

[2] 01PrimeraInstancia. C01Principal. 006AutoInadmiteDemandaPertenencia
[3] 01PrimeraInstancia. C01Principal. 008EscritoSubsanaDemanda

6.- En auto del 21 de enero de 2026, se resolvió la reposición interpuesta, manteniéndose incólume lo decidido en el auto de rechazo. Señaló el *a quo*, que el avalúo del inmueble consignado en el certificado catastral que se allegó con la demanda inicial y que data del 16 de mayo de 2017, es abismalmente diferente al avalúo que se indilga del predio en la liquidación del impuesto predial correspondiente al primer trimestre del 2025, aportado con la subsanación; lo que, contrario a lo señalado por la actora, no permitía inferir con certeza el avalúo del bien inmueble y por lo tanto, determinar la cuantía del proceso, y al no aportarse el documento idóneo, es decir, el avalúo catastral expedido por la autoridad competente, procedía el rechazo de la demanda.

En consecuencia, concedió la apelación subsidiariamente interpuesta.

II.- CONSIDERACIONES

1.- Es competente este despacho para dirimir el recurso que se plantea, de acuerdo con lo previsto en el inciso primero del artículo 320 del Código General del Proceso y en el inciso segundo del siguiente canon que prevé un listado de los autos proferidos en primera instancia que son apelables, entre los cuales se encuentra *"[e]l que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas".*

2.- De los requisitos generales de la demanda. El artículo 82 del Código General del Proceso, consagra los requisitos que debe tener toda demanda para su admisión, entre los cuales se consagró en los numerales 9 y 11, *"[l]a cuantía del proceso, cuando su*

estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite" y *"[l]os demás que exija la ley".*

Por su parte, el artículo 90 *ejusdem* dispone que por auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisible la demanda, únicamente cuando, entre otros, *"no reúna los requisitos formales".* Escenario en el cual *"señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo".* Además, precisa la norma que los recursos instaurados contra el auto que rechaza la demanda comprenden también al que negó su admisión y de formularse apelación, ésta se concederá en el efecto suspensivo.

3.- En desarrollo de lo previsto en la mentada disposición, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que no es dable al juez de instancia condicionar la admisión de la demanda al cumplimiento de requisitos que no contiene la ley. Así lo ha explicado:

> *"(…) la inadmisión y el rechazo de la demanda sólo puede darse por las causales que taxativamente contempla el estatuto procesal, en tanto que la introducción de motivos ajenos a los allí dispuestos, en últimas, limita el derecho que tienen los coasociados a acceder a la administración de justicia (…) En cuanto al particular, esta Corporación ha considerado que:*
>
> *(…) no debe perderse de vista que por expreso mandato del artículo 90 del Código General del Proceso las declaraciones de «inadmisibilidad» y «rechazo» de la demanda «solo» se justifican de cara a la omisión de «requisitos formales» (cfr. Arts. 82, 83 y 87 ibíd.), la ausencia de los «anexos ordenados por la ley» (cfr. Arts. 26, 84, 85, 89, 206 ibíd.), la inadecuada «acumulación de pretensiones» (cfr. Art. 88 ibíd.), la «incapacidad legal del demandante que no actúa por conducto de representante» y la «carencia de derecho de postulación» (cfr. Art. 73 y ss. Ibíd.), ninguna de las cuales parecen ajustarse a las puntuales circunstancias esgrimidas en el sub lite.*
>
> *Y aunque en algunas ocasiones esta Corporación ha visto con buenos ojos la posibilidad de adelantar en esa etapa preliminar las «pesquisas necesarias» para «aclara[r] aspectos oscuros del libelo inicial», como una*

> *«expresión fiel de los deberes que como director del proceso le asisten [al] funcionario» (CSJ, STC16187 2018), lo cierto es que tal privilegio no constituye una patente de cor[s]o para restringir la prerrogativa prevista en el canon 229 de la Constitución Política, menos aún, para comprometer el debido proceso de las personas que elevan sus súplicas ante la justicia con criterios puramente subjetivos de quienes están llamados a impulsarlas (STC2718-2021 y STC4698-2021, citadas en STC11678-2021)"*[4].

4.- En el caso bajo estudio, la discusión se centra en establecer si le asistía o no razón al juzgador de primer grado, al rechazar la demanda por la omisión en la que incurrió el demandante de aportar el certificado de avalúo catastral del inmueble objeto de *usucapión*.

Para que se imprima el trámite a un proceso de pertenencia, la demanda, además de contener las exigencias generales del artículo 82 del Código General del Proceso también debe cumplir las propias de este tipo de trámites, consagradas en el numeral 5° del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012. Además, para la determinación de su cuantía y la consecuente determinación de competencia, indica el numeral 3° del artículo 26 del estatuto procesal civil, que el primer concepto se determina por el **avalúo catastral del predio** objeto de *litis*.

En el auto inadmisorio se pidió a la demandante aportar "*la certificación del avalúo catastral actualizado del predio con matrícula inmobiliaria 01N-276752, aclarando que el presentado en la demanda corresponde al año 2017, por tanto, no refleja la realidad actual del bien inmueble objeto de discusión"* con el anterior requerimiento, se advirtió a la actora que el documento requerido era diferente a la "*factura de cobro de impuesto predial*", y, que se exigía con la finalidad de determinar la competencia del proceso.

[4] CorteSuprema de Justicia. Sentencia STC-12924/2022

5.- En el estudio de la apelación se procedió a la revisión de los documentos allegados con la demanda, encontrándose que con ella se acompañaron "liquidaciones de impuesto predial" respecto del predio objeto del proceso, emitidas por la Alcaldía de Bello, entre las que se destaca la que data del tercer trimestre del año 2024[5], donde se indica que el avaló total del predio corresponde a $341.201.000.

Luego, con la subsanación de la demanda, que ocurrió el 5 de noviembre de 2025, la parte actora aportó documento denominado "Acto de liquidación Impuesto Predial" correspondiente al tercer trimestre del año 2025, en el cual se indica que la propiedad tiene un valor catastral de $351.437.000.

6.- El numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, refiere que en los procesos de pertenencia, la cuantía se determina por el valúo catastral del bien, sin embargo, dado que la finalidad de dicha exigencia no es más que establecer el valor catastral del predio, se encuentra excesivo el requerimiento que al respecto efectuó el *a quo* cuando indicó que para determinar la cuantía, debía allegarse una certificación del avalúo catastral actualizado, cuando con la demanda ya se había arrimado la liquidación del impuesto predial que databa del tercer trimestre del año 2024[6], donde se registrada **el valor catastral del pedio** que para ese momento superaba la mayor cuantía y, en consecuencia, radicaba la competencia en los Juzgados Civiles del Circuito.

[5] Página 197 archivo PDF 003 cuaderno principal.
[6] Página 197 archivo PDF 003 cuaderno principal.

Pese a ello, optó el *a quo* por rechazar la demanda atendiendo a que con la subsanación no se aportó el certificado del avalúo catastral, sino la liquidación del impuesto predial, pasando por alto que la expedición fue efectuada por la autoridad municipal competente y que en ella se certificó que el avaló total del predio correspondía a $351.437.000, ratificándose así la competencia en circuito.

7.- Por lo anterior, tampoco es de recibo el argumento esgrimido al resolver el recurso de reposición, respecto al certificado catastral aportado data del 16 de mayo de 2017, por cuanto, se insiste, el requisito fue cumplido con un certificado emitido por el año gravable 2024, suficiente para establecer el requisito de la cuantía del proceso.

8.- Lo analizado abre paso a la prosperidad de recurso de apelación y, en consecuencia, se revocarán las decisiones adoptadas en el sentido indicado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello.

III.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín

RESUELVE

Primero: Revocar parcialmente el auto del 27 de octubre de 2025 en cuanto a la exigencia de aportar "*Certificación del avalúo catastral*", y en su totalidad el del 27 de noviembre de 2025, proferidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello. En

su lugar, se ordena que, prescindiendo de la referida exigencia, se continúe con la calificación de la demanda, en el asunto en referencia.

Segundo: No imponer condena en costas en segunda instancia, por no encontrarse causadas.

Tercero: Devolver el expediente al Despacho de origen, previas las anotaciones de rigor.

Notifíquese

(Firmado electrónicamente)

ADRIANA LARGO TABORDA
Magistrada

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda
Magistrada
Sala 008 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4b1736bd92f116cd3eea7e7cb09d9f08c230e2db1ee6b1c650e5a6148211f659**
Documento generado en 25/03/2026 06:22:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica