

TEMA: DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA EN PROCESOS DE PERTENENCIA- En los procesos de pertenencia, la cuantía se determina con fundamento en el avalúo catastral del inmueble objeto de litigio; sin embargo, dicho documento no constituye un requisito insuperable para la admisión de la demanda, especialmente cuando la parte acredita la imposibilidad de allegarlo y aporta sumariamente el avalúo comercial para establecer la cuantía./

HECHOS: El Conjunto Residencial Canta Piedra P.H. presentó demanda de pertenencia y acompañó un avalúo comercial del inmueble objeto de usucapión, ante la imposibilidad de aportar su avalúo catastral. Mediante auto del 7 de julio de 2025, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado inadmitió la demanda y requirió, entre otros aspectos, aportar el avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-802XXX. La demandante, al subsanar, acreditó las gestiones adelantadas ante la Oficina de Catastro Municipal de Envigado y solicitó que el juzgado oficiara a dicha entidad. La autoridad catastral había informado que el inmueble correspondiente a ese folio de matrícula no generaba ficha predial como inmueble independiente, circunstancia que impedía expedir el avalúo requerido. Mediante auto del 22 de septiembre de 2025, el juzgado rechazó la demanda por considerar incumplido el requerimiento relacionado con el avalúo catastral. Es así que se debe determinar si es procedente rechazar una demanda de pertenencia por no aportarse el avalúo catastral requerido para establecer la cuantía y la competencia, cuando la parte demandante acredita diligentemente la imposibilidad de obtenerlo, aporta un avalúo comercial que permite determinar sumariamente la cuantía y existen mecanismos procesales para procurar posteriormente el documento.

TESIS: El estatuto procesal civil establece determinados requisitos que debe contener la demanda para su admisión, orientados a garantizar el debido proceso desde su etapa inicial y, de manera simultánea, a verificar que el asunto sea conocido por el Juez natural. De este modo, tales exigencias permiten al juez constatar, al momento de calificar la demanda, el cumplimiento de los presupuestos necesarios para su estudio y eventual admisión. (...) Por su parte, tratándose de procesos de pertenencia, el numeral 3 del artículo 26 ibídem establece que la cuantía se determina por el avalúo catastral del predio objeto de litigio. En consecuencia, dicho avalúo constituye el parámetro legal para la fijación de la cuantía del proceso y, por ende, para determinar la competencia del juez que debe conocer de la demanda. Sin embargo, aun cuando la disposición legal referida exige indicar el valor del avalúo catastral para efectos de establecer la cuantía, tal exigencia no puede erigirse en un requisito insuperable para la admisión de la demanda, pues los requisitos de admisibilidad son aquellos taxativamente previstos en los artículos 82 y 90 del Código General del Proceso. En consecuencia, el juez no puede convertir en causal de rechazo la ausencia de un documento cuya obtención se escapaba del control de la parte y que, además, podía ser procurado a través de otros mecanismos procesales, so pena de imponer una carga desproporcionada al demandante y restringir injustificadamente su derecho de acceso a la administración de justicia. (...) desde la presentación de la demanda la parte actora aportó un avalúo comercial que permitía establecer razonablemente la cuantía del proceso, documento que resultaba suficiente, al menos de manera sumaria, para verificar objetivamente la competencia. Ahora bien, aun aceptando que el avalúo catastral pertinente debía corresponder al inmueble de mayor extensión, lo cierto es que el propio ordenamiento procesal contemplaba mecanismos para superar dicha situación. En efecto, el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso prevé que, cuando en el certificado del inmueble de mayor extensión figure determinada persona como titular de un derecho real, la demanda deberá dirigirse contra ella. Bajo esa lógica, el despacho podía admitir la demanda y, en el auto admisorio, requerir a la parte demandada, en su condición de titular del inmueble de mayor extensión, para que allegara el avalúo catastral correspondiente. (...) Así mismo, aun de persistir

dudas sobre la cuantía o sobre el avalúo correspondiente al inmueble de mayor extensión, el despacho también contaba con la posibilidad de oficiar directamente a la autoridad catastral competente para procurar su obtención, máxime cuando dicha actuación había sido expresamente solicitada por la parte demandante, sin que tal petición fuera atendida.

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 28/05/2026

PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

SALA CIVIL

Lugar y fecha	Medellín, veintiocho (28) de mayo de dos mil veintiséis (2026).
Proceso	Verbal.
Radicado ¹	05266310300220250025301.
Demandante	Conjunto Residencial Canta Piedra P.H.
Demandados	Constructores y Promotores S.A.
Providencia	Auto Interlocutorio No. 105
Tema	En los procesos de pertenencia, la cuantía se determina con fundamento en el avalúo catastral del inmueble objeto de litigio; sin embargo, dicho documento no constituye un requisito insuperable para la admisión de la demanda, especialmente cuando la parte acredita la imposibilidad de allegarlo y aporta sumariamente el avalúo comercial para establecer la cuantía.
Decisión	Revoca.

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación promovido por la parte demandante en contra del auto calendado el 22 de septiembre de 2025,² recibido en este despacho el 07 de abril pasado, mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, rechazó la demanda de pertenencia presentada por el Conjunto Residencial Canta Piedra P.H. en contra del Conjunto Residencial ZU 41-21 P.H. y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien, al estimar que no fue subsanado el requisito exigido en el numeral primero del auto inadmisorio, relativo al aporte del avalúo catastral del inmueble objeto de usucapión, necesario para

¹ Para acceder al expediente, dar clic en el número de radicado del proceso.

² Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\ [010AutoRechazaDemanda.pdf](#)

establecer la cuantía del proceso y, consecuentemente, la competencia del juzgado.

I. ANTECEDENTES.

1.1. Fundamentos fácticos.

Con la demanda se anexó avalúo comercial del inmueble objeto de usucapión,³ ante la imposibilidad de aportar el avalúo catastral.

Mediante auto del 7 de julio de 2025,⁴ el Juzgado la inadmitió al estimar incumplidos los requisitos dispuestos en los artículos 82, 375 y s.s. del Código General del Proceso, y dispuso, entre otros requerimientos, so pena de rechazo, aportar el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 001-802283 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Dentro del término concedido, la parte actora allegó memorial de subsanación,⁵ en el que manifestó la imposibilidad de allegar el avalúo catastral, pese a las gestiones adelantadas ante la oficina de catastro municipal del municipio de Envigado,⁶ razón por la cual aportó prueba de dichas gestiones y solicitó al juzgado oficiar a la referida entidad.

No obstante, mediante auto calendado el 22 de septiembre de 2025,⁷ el *a quo* rechazó la demanda al considerar que, si bien la parte actora acreditó las gestiones tendientes a la obtención del avalúo catastral, al no haberse aportado dicho documento no fue subsanado el numeral primero del auto inadmisorio, por lo que

³ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\002escritoDemandaYAnexos.pdf\Pág. 43 – 72.

⁴ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\003AutoInadmiteDemanda.pdf

⁵ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\007Subsanación Demanda.pdf

⁶ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\007Subsanación Demanda.pdf \Pág.- 122 – 126.

⁷ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\010AutoRechazaDemanda.pdf

la demanda no cumplía con los requisitos dispuestos en el numeral 2.º del artículo 90 del Código General del Proceso.

Inconforme con esa decisión, la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación. El primero fue negado, al considerar el despacho que persistían las razones expuestas en el auto que rechazó la demanda, relacionadas con la falta de acreditación del avalúo catastral del inmueble objeto de usucapión, y, en su defecto concedió la alzada mediante auto del 27 de febrero de 2026.⁸

1.3. De la apelación.⁹

El recurrente sostuvo que el despacho incurrió en un yerro al considerar el avalúo catastral como un anexo necesario de la demanda, toda vez que los artículos 80, 84 y 90 del Código General del Proceso no lo contemplan como tal, pues, conforme al numeral 3 del artículo 26 *ibídem*, basta con estimar en la demanda la cuantía conforme al avalúo catastral, sin que sea indispensable aportarlo como documento anexo.

Agregó que, con el ánimo de subsanar lo requerido por el despacho, allegó prueba de la radicación del derecho de petición presentado el 11 de julio de 2025 ante la Oficina de Catastro Municipal de Envigado, así como de la respuesta emitida por dicha entidad el 17 de julio siguiente, en la cual se informó que el inmueble identificado con el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, «*no genera ficha predial como inmueble independiente*», razón por la cual no era posible expedir el avalúo catastral solicitado.

⁸ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\[012AutoResuelveRecurso.pdf](#)

⁹ Carpeta 01PrimeraInstancia\C01Principal\[011RecursoReposicion26-09-2025.pdf](#)

Además, ante la imposibilidad de aportar el avalúo catastral, acompañó la demanda con un avalúo comercial elaborado por el perito Jaime Rodrigo Restrepo Mejía, el cual estimó procedente para efectos de determinar la cuantía, con fundamento en la aplicación analógica de las disposiciones que permiten acudir al valor comercial del bien en casos excepcionales.

II. CONSIDERACIONES.

2.1. Competencia.

Este Tribunal es competente para conocer del recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 321 del Código General del Proceso, así como en el 328 *ibídem*. En tanto la providencia es apelable, y el Tribunal funge como superior funcional de quien la profirió.

2.2. El aporte del avalúo catastral como presupuesto para la admisión de la demanda y la determinación de la competencia.

El estatuto procesal civil establece determinados requisitos que debe contener la demanda para su admisión, orientados a garantizar el debido proceso desde su etapa inicial y, de manera simultánea, a verificar que el asunto sea conocido por el Juez natural. De este modo, tales exigencias permiten al juez constatar, al momento de calificar la demanda, el cumplimiento de los presupuestos necesarios para su estudio y eventual admisión.

En ese sentido, el numeral 9 del artículo 82 del Código General del Proceso dispone que la demanda debe contener la estimación de la cuantía, cuando esta resulte necesaria para determinar la competencia o el procedimiento aplicable.

Por su parte, tratándose de procesos de pertenencia, el numeral 3 del artículo 26 *ibídem* establece que la cuantía se determina por el avalúo catastral del predio objeto de litigio. En consecuencia, dicho avalúo constituye el parámetro legal para la fijación de la cuantía del proceso y, por ende, para determinar la competencia del juez que debe conocer de la demanda.

Sin embargo, aun cuando la disposición legal referida exige indicar el valor del avalúo catastral para efectos de establecer la cuantía, tal exigencia no puede erigirse en un requisito insuperable para la admisión de la demanda, pues los requisitos de admisibilidad son aquellos taxativamente previstos en los artículos 82 y 90 del Código General del Proceso. En consecuencia, el juez no puede convertir en causal de rechazo la ausencia de un documento cuya obtención se escapaba del control de la parte y que, además, podía ser procurado a través de otros mecanismos procesales, so pena de imponer una carga desproporcionada al demandante y restringir injustificadamente su derecho de acceso a la administración de justicia.

En el *caso sub examine*, la parte no solo explicó de manera diligente y suficiente las razones por las cuales le era imposible allegar el avalúo catastral exigido, sino que, además, acreditó las gestiones adelantadas para obtenerlo, aportando incluso la respuesta emitida por la Oficina de Catastro Municipal de Envigado frente al derecho de petición radicado el 11 de julio de 2025. En dicha respuesta se indicó expresamente que el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 001-802283 no genera ficha predial como inmueble independiente.

Pese a ello, desde la presentación de la demanda la parte actora aportó un avalúo comercial que permitía establecer razonablemente la cuantía del proceso, documento que resultaba suficiente, al menos de manera sumaria, para verificar objetivamente la competencia.

Ahora bien, aun aceptando que el avalúo catastral pertinente debía corresponder al inmueble de mayor extensión, lo cierto es que el propio ordenamiento procesal contemplaba mecanismos para superar dicha situación. En efecto, el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso prevé que, cuando en el certificado del inmueble de mayor extensión figure determinada persona como titular de un derecho real, la demanda deberá dirigirse contra ella.

Bajo esa lógica, el despacho podía admitir la demanda y, en el auto admisorio, requerir a la parte demandada, en su condición de titular del inmueble de mayor extensión, para que allegara el avalúo catastral correspondiente. Incluso, la propia demandada podía controvertir la cuantía o cuestionar la competencia mediante la excepción previa respectiva, aportando el documento pertinente, en caso de considerar que el valor inicialmente estimado no correspondía a la competencia del juez de circuito.

Así mismo, aun de persistir dudas sobre la cuantía o sobre el avalúo correspondiente al inmueble de mayor extensión, el despacho también contaba con la posibilidad de oficiar directamente a la autoridad catastral competente para procurar su obtención, máxime cuando dicha actuación había sido expresamente solicitada por la parte demandante, sin que tal petición fuera atendida.

Los jueces estamos llamados, como dispensadores de justicia y como directores del proceso, a examinar la casuística particular de cada caso y a dar las lecturas diferenciadas que ellas merecen, atendiendo especialmente a la teleología de la institución jurídica que se analiza, máxime cuando de por medio están derechos superiores como el acceso a la justicia. Si acá ya la parte había demostrado la gestión en una prueba que no pudo obtener, la respuesta no puede ser la que se le dio, cuanto menos si el mismo estatuto procesal prevé soluciones al caso como las descritas.

Consecuentemente, se revocará el auto que rechazó la demanda, para que, en su defecto, se proceda de conformidad.

IV. DECISIÓN.

Por lo expuesto, **El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Civil Unitaria,**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto objeto de apelación, de fecha y naturaleza ya indicadas, en su defecto el Juzgado de origen procederá conforme a lo motivado.

SEGUNDO: No hay lugar a condena en costas.

TERCERO: ORDENAR la devolución del expediente al juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firmado electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:
Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala 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: **e9be205ed16d831facd7921a7c12c3948429cf0657d9c95761376e624ca6570e**

Documento generado en 28/05/2026 05:39:29 PM

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