



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla

PROCESO: PERTENENCIA.
DEMANDANTE. EVELIN ESTHER HODWALKER SOLANO
DEMANDADO: CONDOMINIUM S.A.S., y otros
RADICACIÓN: 2021-00009.

Barranquilla, abril veintiséis (26) de dos mil veintiuno (2021).

El apoderado de la parte demandante presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto calendaro 26 de febrero de 2021, por medio del cual se rechazó la demanda.-

Por medio del auto recurrido se dijo que el demandante, al subsanar los defectos de que adolecía la demanda, aporta prueba del avalúo catastral del inmueble identificado con el folio de matrícula 040-228382, es decir de un inmueble con identificación diferente a cada uno de los dos que pretende en pertenencia, a los que les corresponden las matrículas 040-604497 y 040-604498

El recurrente se muestra en desacuerdo por dos razones. La primera que el folio de matrícula 040-228382 si identifica a esos dos inmuebles, pues los dos folios a los que se refiere el juzgado provienen del desenglobe que realiza el demandado.

La segunda razón la hace consistir en que no era necesario aportar documento para acreditar el avalúo catastral bastando el dicho del demandante.

CONSIDERACIONES.

Frente a la primera razón esgrimida por el recurrente, ha de decirse que es en el mismo cuerpo de la demanda cuando se individualizan los bienes objeto de la pretensión de pertenencia. Allí se dice con toda claridad que se pretenden dos inmuebles, identificados con los folios de matrícula 040-604497 y 040-604498.

Lo anterior quiere decir que esos inmuebles tienen existencia registral propia, y no pueden confundirse con inmuebles identificados con otras matriculas diferentes.- En esto debe decirse que de acuerdo al artículo 3º. de la ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos

Artículo 3º Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

...

*b) Especialidad. **A cada unidad inmobiliaria** se le asignará **una matrícula única**, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz; ... (Resaltos del juzgado)*

De tal manera que, una vez se abrieron los folios de matrícula 040-604497 y 040-604498, mal pueden identificarse los bienes a que hacen referencia con otro u otros folios de matrícula distintos.

Esto es así al punto que cuando se deba proveer en sentencia sobre la viabilidad de la pretensión de pertenencia, para efectos de la regla de la congruencia, sólo podremos tener en cuenta los folios de matrícula a los que hace referencia el demandante en sus pretensiones.

En lo que hace a la segunda razón debemos decir que nos reafirmamos en que el avalúo catastral expedido por quien presta ese servicio es anexo que debe acompañarse con la demanda en esta clase de proceso.

En el auto inadmisorio de la demanda se dijo:

De acuerdo a lo dispuesto en el ordinal 2 del tercer inciso del mencionado artículo 90, la demanda será inamisible cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.

Es el caso que en los procesos de Pertenencia, según lo dispone el ordinal 3 del artículo 26 del C. G del P., la cuantía se determina por el avalúo catastral; por tanto, según establece el artículo 25 del mismo código, esa clase de procesos puede ser de mínima, menor o mayor cuantía. No siendo esta clase de procesos de competencia exclusiva de los juzgados de circuito como ocurría en la legislación derogada, es evidente que el avalúo catastral es un anexo obligatorio que permite determinar la cuantía del asunto y consecuentemente la competencia para conocer de el. Cómo el demandante no lo aportó deberá subsanar el defecto en el término a conceder.

Veamos el texto del artículo 26 del C. G del P.,

La cuantía se determinará así

1.- Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a la presentación.

...

3.- En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de los bienes, por el valor del avalúo catastral de estos.

Es evidente que el numeral 1º., no hace depender la determinación de ningún elemento distinto a la estimación que pudiese realizar el demandante.- Pero ese no es el caso de la determinación de la cuantía para los procesos de pertenencia; en esta clase de proceso la cuantía no se deja a la liberalidad del demandante, sino a un concepto jurídico muy bien definido en el ordenamiento jurídico nacional, el “avalúo catastral”.

Ese avalúo no proviene de cualquier persona o entidad, al extremo que debe diferenciarse del avalúo comercial a pesar de que este pudiese ser dictaminado por perito experto.-

De acuerdo al artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, el valor o avalúo catastral de un inmueble se considera como información económica, que hace parte de la información catastral.

Ahora esa información es de carácter oficial, acorde a lo dispuesto en el inciso 9., del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019:

*La custodia y gestión de la información catastral corresponde al Estado a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), quien promoverá su producción y difusión. La información generada por los gestores catastrales en ejercicio de sus funciones deberá ser registrada, en los términos y condiciones definidos por la autoridad reguladora, en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), el cual será el instrumento para la gestión de la información catastral y debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con los criterios que para el efecto defina la autoridad reguladora. **La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los fines.** (Resalte del juzgado)*

Además de su carácter oficial, al punto que su custodia corresponde al estado, la prestación de este servicio es considerado un servicio público acorde a lo dispuesto en el Decreto 148 de 2020, artículo 2.2..2.1.4., siendo los responsables de la prestación de ese servicio público el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los Gestores catastrales.

Como ejercicio de función pública, la custodia y publicidad de los datos de la información catastral no puede quedar al manejo de cualquier particular.

Acorde a lo anterior debemos decir que, en los términos del artículo 2.2.2.1.5., los jueces de la república, cuando necesitamos información catastral, debemos considerarnos como “*usuarios del servicio público de gestión catastral*”; y para acceder a la información que ofrece ese servicio público, debemos acudir a las autoridades que lo prestan, no a cualquier persona.

En este entendido consideramos que el avalúo catastral suministrado por las autoridades que prestan el servicio público de gestión catastral, debe considerarse como anexo ordenado por la ley, y por tanto, debe allegarse con la demanda acorde a lo dispuesto en el numeral 2., inciso 3º., del artículo 90 del C. G del P.- Cómo el demandante no lo aportó, procedía el rechazo de la demanda.

Se concederá en el efecto suspensivo el recurso de apelación acorde a lo dispuesto en el artículo 438 del C. G del P.-

Por lo anterior el juzgado,

RESUELVE:

- 1.- MANTENER en firme el auto de fecha 26 de febrero de 2021.
- 2.- CONCEDER en el efecto suspensión, el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por la parte demandante. Remítase al Tribunal Superior Sala Civil-Familia para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

**JAVIER VELASQUEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO BARRANQUILLA**

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:

40854d2e880f38195ad05355099d0d7ce8a0c60c2f282f56ace15db47b3bfece

Documento generado en 26/04/2021 11:52:32 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**