

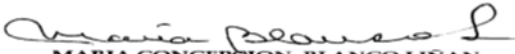


JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA DE SOLEDAD-ATLANTICO

FIJACION EN LISTA: TRASLADO DE ESCRITO SUSTENTACION RECURSO DE APELACION contra auto 30/OCTUBRE/2020 . ART.110 CGP

RADICACION	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA EN LISTA	FECHA INICIO	FECHA VENCIMIENTO
00577-2019	LIQ SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO	ALVARO MIGUEL GOMEZ ARRIETA	LINA ESTHER DAUTT CHARRIS	09/Noviembre/ 2020	10/Noviembre/ 2020	12/Noviembre / 2020

El anterior ESCRITO DE SUSTENTACION DE RECURSO DE APELACION CONTRA AUTO DE FECHA 30-10-2020, presentada por la parte DEMANDADA queda a disposición de la parte contraria por el término de TRES (3) días, contados a partir del 10/Noviembre /2020 , hasta el 12/Noviembre 2020, previa fijación en lista por el término de un (1) día fijada Noviembre /09/2020, hora 8 :00 de la mañana.-


MARIA CONCEPCION BLANCO LIAN
LA SECRETARIA

Soledad, 05 de noviembre de 2020

Señora:

**JUEZ SEGUNDA PROMISCUA DE FAMILIA
SOLEDAD ATLÁNTICO**

E. S. D.

Expediente No:	Radicado	2019-00577-00
Proceso:	LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE UNIÓN MARITAL DE HECHO	
Demandante:	Álvaro Miguel Gómez Arrieta	
Demandada:	Lina Esther Dautt Charris	

SAÚL SALVADOR SANDOVAL VIDES, identificado con cédula de ciudadanía No. 72295172, expedida en Barranquilla, Abogado con Tarjeta Profesional No. 190188 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado de la demandada, señora LINA ESTHER DAUTT CHARRIS, me permito sustentar el recurso de apelación impetrado contra el auto proferido en audiencia virtual realizada el día 30 de octubre del presente año, aprobatorio del inventario y avalúo del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 66-33 Manzana 14 Lote 9 de Soledad – Atlántico; para que se revoque. En su lugar, se disponga el rechazo del trabajo de liquidación y avalúo presentado por la parte demandante, por lo siguiente:

1º.- DEL TRABAJO DE INVENTARIO Y AVALUO:

La parte demandante, señor ÁLVARO MIGUEL GÓMEZ ARRIETA, a través de su apoderada judicial, presentó el trabajo de inventario y avalúo de un inmueble ubicado en la carrera 16 No. 66-33 Manzana 14 Lote 9 de Soledad – Atlántico.

En el acápite de ACTIVOS, señaló que dicho inmueble tiene un área de terreno de 72 metros cuadrados y un área de terreno construido de 57 metros cuadrados.

Que dicho inmueble se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 041-36128 y la Referencia Catastral No. 01-05-00-00-0089-000-9-0-00-00-0000.

Y “un avalúo catastral de \$16.211.000.00 mas un incremento del 50% de conformidad con el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso, para un total / (...) \$24.316.500,00”.

2º.- INSUFICIENCIA PROBATORIA DEL DOCUMENTO EXHIBIDO PARA DETERMINAR EL AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE

En efecto, el documento exhibido para determinar el avalúo comercial del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 66-33 Manzana 14 Lote 9 de Soledad – Atlántico, se circunscribe a la FACTURA DE COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD – ATLÁNTICO.

EN DICHO DOCUMENTO NO SE ESPECIFICÓ INFORMACIÓN SOBRE:

VALOR DEL ÁREA DE TERRENO POR MEDTRO CUADRADO

VALOR DEL AREA CONSTRUIDA POR METRO CUADRADO

TAMPOCO EXISTE REFERENCIA NO PRUEBA DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE.

EN SINTESIS, COMO EL DOCUMENTO EXHIBIDO COMO PRUEBA DEL AVALUO CATASTRAL NO REUNE LOS REQUISITOS LEGALES PARA DETERMINAR EL PRECIO COMERCIAL DEL MISMO, SE IMPONÍA RECHAZAR EL TTRABJKO DE INVENTARIO Y AVALUO.

3º.- DEL DOCUMENTO IDONEO PARA EL AVALUO CATASTRAL:

Como es bien sabido, la función catastral es de carácter pública, desarrollada por las autoridades encargadas de adelantar la formación, actualización y conservación de los catastros del país, acorde al procedimiento previsto en la Ley 14 de 1983, el Decreto Reglamentario 3496 de 1983 y la Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

El artículo 1º de la Resolución 2555 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define el Catastro, como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

A la vez, el “avalúo catastral” fue definido por el artículo 6º ibídem, en los siguientes términos:

*“ART. 6º—**Avalúo catastral.** Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 61, 90, 94 d, 101, 102, 114 y 118 de esta resolución, el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos”.*

Las autoridades catastrales tienen a su cargo las labores de formación, conservación y actualización de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles, acorde con el Decreto 3496 de 1983, así:

*“ART. 11.—**Formación catastral.** La formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información sobre los terrenos y edificaciones en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio.*

La información obtenida se anotará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales.

El proceso de formación termina con la resolución por medio de la cual las autoridades catastrales, a partir de la fecha de dicha providencia, ordenan la inscripción en el catastro de los predios que han sido formados y establecen que el proceso de conservación se inicia al día siguiente, a partir del cual, el propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del avalúo de acuerdo con el artículo 9º de la Ley 14 de 1983”.

*“ART. 12.—**Conservación catastral.** La conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de conformidad con los cambios que experimente la propiedad raíz en sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico.*

La conservación se inicia al día siguiente en el cual se inscribe la formación o la actualización de la formación en el catastro, y se formaliza con la resolución que ordena la inscripción en los documentos catastrales de los cambios que se hayan presentado en la propiedad raíz”.

“ART. 13.—Actualización de la formación catastral. La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

(...).

La información obtenida y los cambios encontrados se anotarán en los documentos catastrales pertinentes. El proceso de actualización termina con la resolución por medio de la cual las autoridades catastrales, a partir de la fecha de dicha providencia, ordenan la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y establecen que el proceso de conservación se inicia el día siguiente a partir del cual, el propietario o poseedor podrá solicitar la revisión del avalúo de acuerdo con el artículo 9º de la Ley 14 de 1983”.

Según los lineamientos jurisprudenciales y doctrinarios, el avalúo catastral se establece con los procesos de formación y actualización, para lo que se tienen en cuenta elementos como la ubicación, naturaleza, precio del suelo, servicios públicos, estrato socioeconómico, vías de comunicación, entre otras variables.

Lo anterior implica que, el avalúo catastral, está condicionado por variables externas y, por tanto, puede cambiar de un año a otro, pues la movilidad y cambios de uso de las urbes son notorios (artículo 9º de la Ley 14 de 1983)

La normativa en paréntesis, en su párrafo único, determina que las características y condiciones del predio se refieren a: **Límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clase de terreno y naturaleza de la producción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.**

A pesar de que los artículos 129; 130; y 134 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, señalan que para demostrar que el valor del avalúo catastral o del autoavalúo se ajusta a las condiciones y características del predio, se estableció la libertad probatoria, entre las cuales, se destaca el dictamen pericial rendido por un auxiliar de la justicia debidamente inscrito; se tiene que, en el presente caso, la parte demandante no acudió a ningún medio probatorio, y el utilizado no reúne los requisitos legales en tanto omite información necesaria sobre **Límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clase de terreno y naturaleza de la producción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes.**

Por su parte, el parágrafo 1º del artículo 79 de la Ley 223 de 1995 impuso a las autoridades catastrales la obligación de formar o actualizar los catastros en todos los municipios del país dentro de períodos de cinco (5) años; y el parágrafo 2º ibídem, señaló que el avalúo catastral de los bienes inmuebles urbanos no puede ser inferior al cuarenta por ciento (40%) de su valor comercial.

Así, pues, el avalúo comercial del predio que presentó el demandante y que el a quo, encontró ajustado a la realidad, se encuentra fundamentado en aspectos rudimentarios, que no ofrecen certidumbre de que los topes de incremento comercial equivalente al 50% correspondan a la realidad de las características actuales del inmueble; en tanto que, ante malas condiciones de conservación el precio tiende a bajar, y frente al evento de excelentes condiciones de conservación el precio tiene a subir, incluso por encima del 50%, ya que esta medida no equivale a un tope máximo, sino a una referencia fluctuante desde el 40% mínimo. En otras palabras, si se hubiera practicado la inspección ocular o judicial previa, y la designación de un perito evaluador, seguramente el precio fuera diferente al presentado por la parte demandante.

Por último, se tiene que el avalúo catastral de inmuebles se demuestra con un certificado especial que expide la autoridad de Catastro, esto es, el Instituto Geográfico Agustín Códazzi, o la entidad de Gestión Catastral autorizada, para ello.

Es decir, la factura del impuesto catastral unificado no reúne los requisitos legales para demostrar el avalúo catastral de un inmueble, porque dicha factura la expide, por lo general, la oficina de impuestos de las entidades territoriales, y dichas oficinas no son autoridad de catastro.

PETICIÓN:

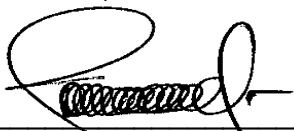
Honorables Magistrados, respetuosamente, me permito solicitarles, revocar el auto proferido en audiencia virtual realizada el día 30 de octubre del año en curso, aprobatorio del inventario y avalúo presentado por la parte demandante.

En su efecto, solicitó rechazar, el inventario y avalúo presentado por la parte demandante.

PRUEBAS:

Téngase como pruebas, el trabajo de inventario y avalúo presentado por la parte demandante, y sus anexos, específicamente la factura de cobro del impuesto predial unificado del inmueble en disputa.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Saúl Salvador Sandoval Vides', written over a horizontal line.

SAÚL SALVADOR SANDOVAL VIDES

CC. No. 72.295.172

T.P. No. 190188 del C.S.J.