



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión Sala Civil Familia

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA SEXTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Código No 08001315301420210004901

Radicación No 43.517

SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA

Magistrada Sustanciadora

Barranquilla, ocho (08) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto contra el auto de fecha diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021), proferido por el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, al interior del proceso verbal de pertenencia de mayor cuantía, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por FREDDY ALONSO WITT RODRIGUEZ apoderado judicial de los señores LUIS ENRIQUE PACHON DÍAZ y RAUL PACHÓN DÍAZ contra la Sociedad denominada URBANIZACIÓN LAGOMAR LTDA. –EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS, mediante el cual se rechaza la demanda presentada, por no haber sido subsanada en legal forma.



ANTECEDENTES

1. FREDDY ALONSO WITT RODRIGUEZ actuando en calidad de apoderado, inició proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra la Sociedad denominada URBANIZACIÓN LAGOMAR LTDA. –EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS, con la finalidad de que se declare que los señores LUIS ENRIQUE PACHONDÍAZ y RAUL PACHON DÍAZ, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, un predio urbano comprendido dentro del loteo que se hizo de terrenos ubicados en uno de mayor extensión. Dicho proceso le correspondió al Juzgado De Circuito - Civil 0014 Barranquilla.
2. El Juzgado De Circuito - Civil 0014 Barranquilla el (05) cinco de abril de dos mil veintiuno, procedió a inadmitir la demanda, al considerar que se deben aportar los certificados de libertad y tradición de los lotes pretendidos en pertenencia actualizados. Así mismo, manifestó que se debe identificar el predio de mayor extensión por sus medidas y linderos, lo anterior como quiera que en el escrito de la demanda manifiesta que los lotes objeto de pertenencia hacen parte de un lote de mayor extensión, al igual que faltó aportar prueba del avalúo catastral de los lotes objeto de pertenencia, con el fin de establecer la cuantía del proceso.
3. Contra dicha providencia, la parte demandante presento dentro del término de cinco (5) días hábiles escrito mediante el cual subsana la demanda presentada, con la finalidad de que sea admitida por el juez.
4. El diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021) el Juzgado De Circuito - Civil 0014 Barranquilla rechaza la demanda de referencia, por no haber sido subsanada en legal forma.



FUNDAMENTOS DEL RECURRENTE

Manifiesta que si bien es cierto que en este momento no fue posible aportar los avalúos catastrales de los predios que se pretenden en el proceso de prescripción extraordinaria de adquisición de dominio; también lo es, que se pudo demostrar que dichos avalúos fueron solicitados el día veintiuno (21) de febrero del año 2021, mediante derecho de petición dirigido ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –Seccional Atlántico, el cual hasta la fecha no ha sido respondido, ya que por parte de dicha Entidad, se ordenó remitir tal petición a la Oficina de Catastro de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, por ser actualmente la competente para el avalúo, los cuales se tiene conocimiento que aún no están elaborados; por esa motivo se aportó el avalúo catastral del lote de mayor extensión al que pertenecían los predios pretendidos en la demanda, el cual se encuentra consignado en el recibo del impuesto predial de dicho predio, donde se está cobrando el impuesto predial unificado del año 2021 de la totalidad del predio, lo que significa que en este momento no se han materializado los avalúos de cada uno de los predios.

Enuncia que en lo referente a los avalúos de los predios ha existido pronunciamiento jurisprudencial donde se dice que este documento no es requisito para la admisión de la demanda.

Considera que la decisión del Juzgado de primera instancia no está conforme a Derecho, ya que se debió admitir la demanda, o en su defecto, si consideraba que era el juez competente, remitirla al Centro de Servicios de los Juzgados Civiles Municipales de la Ciudad de Barranquilla, para su respectivo reparto; ya que de acuerdo al avalúo catastral del inmueble de mayor extensión, por el valor allí consignado, por la cuantía le correspondería la competencia a dichos Juzgados.



Así mismo, señala que el proceso se debe instaurar contra las personas determinadas que aparezcan inscritas e inmediatamente anteriores al título que se pretende sanear hasta superar los 10 ó 20 años, según la clase de prescripción alegada (ordinaria o extraordinaria), y desde luego contra los indeterminados que se creyeren con algún derecho sobre el inmueble.

Solicita que se tenga en cuenta el avalúo catastral de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL PESOS MCTE. (\$17.209.000,00), consignado en el recibo oficial de pago No. 501838945 de la Alcaldía De Barranquilla, mediante el cual se liquida y se cobra el impuesto predial unificado del predio de mayor extensión al que pertenecían los inmuebles que se pretenden en esta demanda.

PROBLEMA JURIDICO

De conformidad con los argumentos planteados anteriormente, le corresponde al Despacho determinar si ¿resultaba procedente rechazar la demanda por no haber sido subsanada en legal forma?

CONSIDERACIONES

De la competencia

La competencia constituye un límite de la jurisdicción, esta consiste en la facultad que se le otorga a cada juez para conocer de determinados asuntos. Lo anterior, con la finalidad de garantizar la tutela efectiva de los derechos constitucionales y legales que poseen los individuos en territorio colombiano.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 1 de julio de 2009 con Radicado 2000-00310-01 ha establecido lo siguiente:

“Concebida la competencia como la potestad o facultad para conocer y decidir determinados asuntos, en procura de la eficiencia, eficacia y orden en la administración de justicia, el legislador en ejercicio de su poder de configuración normativa, la distribuye entre los



diferentes jueces, adscribiéndola a uno en particular, conforme a los conocidos fueros por materia (ratione materiae) y cuantía (lex rubria) del proceso (factor objetivo), la calidad de las partes (ratione personae, factor subjetivo), naturaleza de la función (factor funcional), conexidad, economía o unicidad procesal (fuero de atracción, autos de 30 de septiembre de 1993 y 6 de octubre de 1994) y lugar (factor territorial), está delimitada conforme “a los denominados fueros o foros (...)”.

Los fueros para determinar la competencia han sido establecidos con la finalidad de proteger una relevante garantía constitucional fundamental, denominada Juez Natural o también conocida como el principio de Legalidad del Juez, el cual busca asegurar que el operador de justicia sea aquel quien la Constitución o la ley le ha atribuido el conocimiento de un determinado asunto y que este obre de forma independiente e imparcial dentro del proceso.

La Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 4 de diciembre de 2017 ha manifestado que la garantía de Juez natural se ve visualizada en el ordenamiento jurídico de la siguiente forma:

“Esta garantía entonces se materializa en el establecimiento de reglas claras que permitan al justiciable prever el sujeto que habrá de estar encargado de conocer y resolver cada uno de los tópicos materia de decisión; para ello, la competencia se ordena por normas imperativas concretas, contentivas de reglas de orden público e interés general que en principio se predicen inmodificables, improrrogables, indelegables y susceptibles de sanción por vía de anulación de las conductas que vulneran la prerrogativa constitucional del debido proceso”.

Competencia en razón de la cuantía

El señalamiento de la cuantía del proceso tiene por objeto determinar la competencia del juez y el procedimiento a seguir, aspectos que son fijados desde el comienzo de la controversia y no pueden variarse por apreciaciones posteriores del juez o de las partes.

Al respecto, el Código General del Proceso ha establecido que la cuantía de un proceso se deberá determinar de la siguiente forma:



Artículo 26. Determinación de la cuantía

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 su presentación.*
- 2. En los procesos de deslinde y amojonamiento, por el avalúo catastral del inmueble en poder del demandante.*
- 3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos.*
- 4. En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral y cuando versen sobre bienes muebles por el valor de los bienes objeto de la partición o venta.*
- 5. En los procesos de sucesión, por el valor de los bienes relictos, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.*
- 6. En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda. Cuando la renta deba pagarse con los frutos naturales del bien arrendado, por el valor de aquellos en los últimos doce (12) meses. En los demás procesos de tenencia la cuantía se determinará por el valor de los bienes, que en el caso de los inmuebles será el avalúo catastral.*
- 7. En los procesos de servidumbres, por el avalúo catastral del predio sirviente.*

CASO CONCRETO

Procede el despacho a determinar si en el presente caso resulta procedente rechazar la demanda por no haber sido subsanada en legal forma.



De la revisión de la presente demanda, este juzgado advierte que el interesado pretende que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de sus poderdantes, sobre un predio urbano comprendido dentro del Loteo que se hizo de terrenos ubicados en uno de mayor de extensión, denominados Lote Lagomar IV, y Lote Lagomar Etapa V, con un área de 59.979.38 M2, identificado con matrícula inmobiliaria la No.040-326301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Barranquilla, ubicado en la Ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, el cual fue loteado mediante Escritura Pública No. 674 del día 08 de Marzo de 2000, de la Notaría Segunda del Círculo de Barranquilla.

Para determinar la competencia en los procesos de pertenencia, el numeral 3 del artículo 26 del Código General del Proceso prevé que la cuantía de los procesos se determinará así: *“En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos”*.

En el caso en concreto, resulta determinante tener el avalúo catastral de los inmuebles objeto de la litis para poder establecer la competencia del Juez. Al respecto, debe tenerse presente que los inmuebles objeto del proceso fueron segregados de un inmueble de mayor extensión denominado “LOTE LAGOMAR ETAPA V”, situado en el Municipio de Puerto Colombia del Departamento Atlántico. Así mismo, cada uno de los lotes segregados cuanta con un número de matrícula inmobiliaria independiente, sin embargo, no cuentan con certificado de avalúo catastral. En razón de lo anterior, los avalúos fueron solicitados el día veintiuno (21) de febrero del año 2021, mediante derecho de petición dirigido ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –Seccional Atlántico, el cual hasta la fecha no ha sido respondido, ya que por parte de dicha Entidad, se ordenó remitir tal petición a la Oficina de Catastro de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, entidad que en la actualidad no se ha pronunciado al respecto.



Con la finalidad de determinar el Juzgado competente para pronunciarse frente al presente proceso, teniendo en cuenta que los certificados de avalúo catastral se encuentran en diligencia para ser aportados, debe tenerse presente el valor del avalúo catastral plasmado en el recibo No.501838945, expedido por la Alcaldía de Barranquilla, del impuesto predial del inmueble de mayor extensión, al cual pertenecían los inmuebles objeto del proceso, con el fin determinar la cuantía del proceso que para el caso en concreto sería de DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL PESOS (\$17.209.000).

En virtud de lo anterior, el Juez Catorce Civil del Circuito De Barranquilla no debió rechazar la demanda por la falta de demostración del avalúo catastral de los inmuebles, sino por carecer de competencia.

Así mismo, el Código General del Proceso por medio del artículo 28 establece el factor territorial para los procesos en los que se ejerciten derechos reales en el siguiente tenor:

“En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, declaración de pertenencia y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante”.

Lo anterior hace referencia al factor territorial de competencia, que para el caso en concreto tratándose de un proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio consiste en un fuero real exclusivo, en virtud del cual el juez competente para pronunciarse frente la litis será el del lugar donde estén ubicados los bienes. Por esta razón, el competente para conocer del presente proceso será el Juez promiscuo del Municipio de Puerto Colombia del Departamento Atlántico, debido a la ubicación de los bienes objeto de la demanda.



Así las cosas, esta sala encuentra que el competente para conocer de este caso es el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO COLOMBIA DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**, en virtud de la cuantía y el factor territorial.

RESUELVE

1. **PRIMERO: REVOCAR** el auto de fecha diecinueve (19) de abril de dos mil veintiuno (2021), proferido por el Juzgado Catorce Civil Del Circuito De Barranquilla y en su lugar se dispone **ORDENAR** al *a quo* **REMITIR** el presente asunto al Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia del Departamento Del Atlántico, a fin de que avoque el conocimiento del presente proceso atendiendo al factor de competencia territorial, de conformidad con las razones expuestas.
2. Remítase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada