

Popayán, 25 de noviembre de 2021.

Doctora  
MARÍA ELENA MUÑOZ PAZ  
Juez Segunda Promiscuo Municipal de Timbio  
L. C.

REFERENCIA: Declarativo de Pertenencia  
DEMANDANTE: ERNESTINA BURBANO DELGADO C.C. N° 25.705.402  
DEMANDADOS: IRMA ISABEL BURBANO DELGADO y otros.  
RADICACIÓN: 19807408900220210009500

ASUNTO: Recurso de **Reposición** y en subsidio el de **Apelación**.

JUAN CAMILO DORADO NAVARRO, de condiciones civiles conocidas por este despacho, actuando en mi calidad de apoderado especial de la demandante ERNESTINA BURBANO DELGADO, por medio del presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en **subsidio** el de **APELACIÓN** contra el auto interlocutorio N° 419 del 22 de noviembre de 2021, notificado en estados electrónicos del día 23, en los siguientes términos:

#### I. **ANTECEDENTES:**

- El juzgado, mediante Auto Interlocutorio N° 402 de noviembre 04 de 2021, resolvió entre otros asuntos inadmitir la demanda de la referencia por el incumplimiento de requisitos de la demanda, falencias que fueron subsanadas en debida forma, con excepción de una, en la que el juzgado solicitó “*corregir el área del predio de mayor extensión que se identifica con la Matricula Inmobiliaria N° 120-177235 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, ya que se enunció en el hecho quinto que esta es de 12.500 metros cuadrados, lo cual no corresponde a lo establecido en el certificado catastral especial expedido por el Igac, siendo esta última 5782.00 metros cuadrados, teniéndose así que estos documentos no guardan congruencia, siendo ello relevante dentro del presente asunto*”; de la forma en que fue redactado el supuesto requisito incumplido, es evidente que este se centra en la diferencia que sobre el área del predio de mayor extensión, se encuentra registrada en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS (ORIP) y el IGAC, situación que se confirma en el auto de rechazo cuando el juzgado plantea que “*al existir una diferencia de 6.717 Mts2 entre lo que aparece registrado en el certificado de tradición frente a la información que se aparece en el certificado catastral, al ser una diferencia abismal, se evidencia que no hay precisión y exactitud de cuál es el área o medidas que comprenden el predio de mayor extensión, lo que es indispensable en este proceso por cuanto en la sentencia se deberá precisar con qué área quedará el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 120- 177235*”.

A los ojos del juzgado, si estas dos entidades no cuentan con la misma información respecto del área del predio de mayor extensión, este no se encontraría debidamente determinado e identificado.

Tal y como se expuso en el escrito de subsanación, dicho pedimento no es un requisito establecido en el Código General del Proceso, y por lo tanto es una carga que esta parte demandante no está obligada a cumplir, y su imposición es una restricción injustificada al acceso a la justicia y una violación del debido proceso, planteamiento que en el escrito

de subsanación se le expuso al despacho pero que a pesar de ello no fue acogido por el juzgado, y procedió con el rechazo de la demanda.

## II. ASUNTO A RESOLVER:

Teniendo en cuenta lo anterior, las preguntas a contestar son ¿La diferencia de información entre el certificado catastral especial y el certificado de tradición, respecto del área del predio de mayor extensión, impide su debida identificación y determinación? ¿Qué las informaciones registradas en el catastro como en la ORIP sean coincidentes, es un requisito de la demanda?

Esta parte impugnante, desde ya se permite manifestar que esa diferencia de información (respecto del área del Inmueble) entre la ORIP y el IGAC, no afecta la identificación y determinación del inmueble de mayor extensión, pues teniendo en cuenta el propósito de los registros que llevan estas entidades, y la forma en que registran esta información, al proceso de prescripción interesa la que aparezca en la ORIP, pues es esta entidad la que determina la titularidad o dominio sobre cada inmueble.

## III. DE LA CAUSAL DE INADMISIÓN DE LA DEMANDA:

- El artículo 90 del código general del proceso establece siete casos o causales en los que los jueces pueden declarar inadmisibile una demanda, pero en el auto impugnado que comprende el auto de inadmisión, no se especifica expresamente cual es la causal aplicada, pero teniendo en cuenta que en el auto de inadmisión se citan los artículos 82, 83 y 375, se infiere que la causal es la del numeral primero, es decir que la demanda no reúne los requisitos formales.

- Teniendo en cuenta los planteamientos del juzgado, no se estaría cumpliendo con los requisitos adicionales que establece el artículo 83 del Código General del Proceso; este artículo exige que en *“Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”*.

Ahora bien, en la demanda como en el escrito de subsanación, se deja clara la ubicación y nomenclatura del predio a usucapir como del predio de mayor extensión; los linderos y el área del predio de menor extensión se encuentran determinados en la demanda, en el escrito de subsanación y en el plano que se adjunta como prueba; los linderos y área del predio de mayor extensión se encuentran debidamente determinados en la sentencia del 26 de junio de 2009, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, y de la cual se allego copia simple con el escrito de subsanación; se aporato con la demanda certificado de tradición y certificado especial de pertenencia, en los que se identifica el predio de mayor extensión con su respectiva matricula inmobiliaria, se determina el área del inmueble y el propietario del mismo. Es evidente entonces, que tanto el predio de mayor extensión como el predio a usucapir se encuentran plenamente identificados y determinados, en tal sentido esta parte demandante habría cumplido con las exigencias del citado artículo 83.

- Para este abogado, decir que la diferencia del área registrada en la ORIP respecto de la registrada en el IGAC, afecta automáticamente la identificación del inmueble, es un grave error, pues esta entidades tienen distintas funciones y propósitos, no están obligadas a registrar la misma información, tampoco cruzan su información por lo que la diferencia de información entre entidades es algo común e incluso normal.

#### IV. INFORMACIÓN QUE SE ASIENTA EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:

- Según la ley 1579 de 2012 o estatuto de registro de instrumentos públicos, “*el registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes*”; esta ley establece en su artículo 2º, las funciones u objetivos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, que según el citado artículo son las siguientes:

a) *Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces* y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.

b) *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.*

c) *Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.*

Es decir que la superintendencia de notariado y registro a través de las ORIP, lleva el control o registro de todos aquellos actos que afectan o modifican el dominio.

Los asientos en el registro se practican aplicando el PRINCIPIO DE ROGACIÓN, esto implica que solo se pueden asentar en el registro las solicitudes de parte interesada, del notario, por orden judicial o administrativa; el Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice (Art. 3º a - ley 1579).

#### V. INFORMACIÓN QUE SE ASIENTA EN EL CATASTRO:

- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE).

Para este caso en concreto nos interesa que una de las funciones del IGAC es la elaboración del catastro nacional, esto teniendo en cuenta que la controversia en el presente asunto nace de una información que reposa en un certificado catastral especial.

- Los aspectos principales del catastro se encuentran regulados por el decreto 148 de 2020, que modifico los Capítulos 1 y 2 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 “DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)” del Decreto número 1170 de 2015; de conformidad con este decreto, el catastro es “*el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos” (subrayado y negrilla extra – texto); vale la pena apuntar que en esta definición la frase “independiente de su tipo de tenencia”, deja claro que al catastro no le interesa determinar quién es el titular de derechos de dominio, pues si se centrara en estos, no podría cumplir con su objetivo esencial, que según el artículo 2.2.2.1.3. Ibidem, es “*garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del**

*servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional”.*

Téngase en cuenta que la información registrada en el catastro no afecta la seguridad jurídica de los registros que llevan las ORIP, pues en el literal e) del Artículo 2.2.2.1.2. del citado decreto 148, se establece que la **“inscripción en el catastro *no constituye título de dominio*, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”** (negrita y subrayado extra-texto), quedando claro que en asuntos relacionados con derechos de dominio son los registros de la ORIP, los que los constituyen.

- El Artículo 2.2.2.2.1. del citado decreto 148 de 2020, establece con qué tipo de información se alimenta las bases de datos del catastro, y que integra toda la Información catastral:

*“Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.*

*La información catastral **deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.***

*a) **Información física:** Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. **La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ,***

*b) **Información jurídica:** Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, **sea el propietario, poseedor u ocupante,** con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad;*

*c) **Información económica:** Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.*

***Parágrafo.** La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.”*

Que este precepto establezca que la información catastral debe reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de derechos sobre el bien, permite afirmar sin temor a equívocos, que los datos del catastro y de las ORIP en cuanto a áreas de los inmuebles no debe ser necesariamente coincidente; dicho en otros términos, en el catastro puede estar registrada un área determinada y en el registro puede haber otra distinta.

- El Artículo 2.2.2.1.5. del decreto 148, establece que para efectos del servicio público de gestión catastral, son sujetos intervinientes los siguientes:

1. Los usuarios del servicio público de gestión catastral.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
3. Los gestores catastrales

4. Los operadores catastrales.
5. La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).
6. Municipios.

Se debe tener en cuenta que la Superintendencia de Notariado y Registro a diferencia de los demás intervinientes, no participa en la generación de información catastral (estas entidades no cruzan información), sino que ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral, en virtud de lo dispuesto en los artículos 79, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019.

Situación que tiene mucho sentido, pues los métodos de recolección de información que registran las ORIP, no son idóneas ni compatibles con los métodos de recolección de los procesos catastrales, tal y como se puede ver en la siguiente norma del decreto 148:

*“Artículo 2.2.2.2.6. Métodos de recolección de información. Los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos:*

- a) Métodos directos: Aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles;*
- b) Métodos indirectos: Son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como los observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral;*
- c) Métodos declarativos y colaborativos: Son los derivados de la participación de la comunidad en el suministro de información que sirva como insumo para el desarrollo de los procesos catastrales. Los gestores catastrales propenderán por la adopción de nuevas tecnologías y procesos comunitarios que faciliten la participación de los ciudadanos.”*

Así las cosas, es más que evidente que las informaciones del catastro y de las ORIP no deben ser necesariamente iguales, porque estas entidades no cumplen las mismas funciones, no tiene los mismos objetivos y la forma en que se alimentan sus registros para cumplir esos objetivos, no son los mismos.

## VI. DEL CASO EN CONCRETO:

- En el presente asunto tenemos que, el inmueble de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 120-177235, tiene registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán un área de 12.500 metros cuadrados, tal y como puede corroborarse en el certificado de tradición anexo con la demanda; por lo tanto la parte demandada es propietaria y/o titular del dominio de esos 12.500 metros cuadrados.

Ante el catastro (IGAC) el inmueble en cuestión, a diferencia de los registros de la ORIP de Popayán, cuenta con un área de 5.782 metros cuadrados, que corresponderían al área que efectivamente se encuentra en posesión material de la demandada, que corresponde a la realidad física actual del inmueble.

Para dar contexto, la parte demandada tiene derechos de dominio sobre 12.500 m<sup>2</sup> pero estaría en posesión de solo 5.782 m<sup>2</sup>. Recordemos que según el Artículo 2.2.2.2.1. del citado decreto 148 de 2020, **“La información catastral *deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien*”**; y la realidad física de ese inmueble sería que solo cuenta con 5.782 m<sup>2</sup> en posesión de la propietaria, y los 6.718 m<sup>2</sup> restantes estarían en posesión material de terceros, en los que se incluiría la parte demandada.

Téngase en cuenta que dentro de los métodos de recolección de información establecidos en el Artículo 2.2.2.2.6. del decreto 148, al menos para la determinación de áreas, las informaciones registrales no son una fuente, pues como ya se dijo, la determinación y/o reconocimiento de derechos de dominio no es un función ni objetivo del catastro.

- Como la solicitud del Juzgado es básicamente que las áreas registradas en el catastro como en la ORIP de Popayán sean las mismas, debemos decir que esto no es posible por los siguientes motivos:

\* Como la inscripción en el catastro **no constituye título de dominio**, no sana los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio (dicho en otros términos, no modifica los derechos de dominio), tendría que ser actualizada la base de datos del catastro, pues no se podrían modificar los derechos de dominio que sobre los 12.500 m2 tiene la parte demandada.

La parte demandada puede que no tenga posesión material sobre los 12.500 m2, y que esta situación ya se haya reportado al IGAC (catastro), y por ello en el catastro solo aparece registrada un área de 5.782 m2, pero sus derechos de dominio sobre los 12.500 m2 siguen vigentes. Dicho en otros términos, la demandada es propietaria registrada de 12.500 m2 independientemente de la información que repose en el catastro.

\* Ahora bien, para lograr esa actualización del área en el catastro, se tendría que iniciar un trámite de actualización de áreas y linderos, colocando de acuerdo a la propietaria registrada y los actuales poseedores, para levantar planos topográficos desconociendo las divisiones materiales de hecho que se hayan realizado, imponiendo los derechos de dominio de la demandada sobre la realidad jurídica de terceros como la demandante, y en general, yendo en contravía de las funciones y objetivos del catastro; este entramado se vería truncado con la simple negativa de la titular de derechos de dominio (propietaria) o de alguno de sus colindantes, caso en el cual se tendría que solicitar la intervención de los gestores catastrales, quienes no se acomodarían a las necesidades del presente proceso ni de la demandante, pues recordemos que al catastro le interesa la realidad física y jurídica del bien, entendiendo esta última como la identificación de la relación jurídica de tenencia con el inmueble, es decir, si se es **propietario, poseedor u ocupante** del bien.

Hacer un trámite de actualización de áreas y linderos, allegando informaciones ajenas a la realidad física y jurídica del bien, sería hacer incurrir en error al catastro, entorpeciendo sus funciones y objetivo esencial.

Como podemos observar, la exigencia de concordancia de áreas entre la ORIP y el Catastro es una carga no cumplible por parte de la demandante, aunque esta quisiera hacerse cargo.

- La preocupación del Juzgado es que el inmueble no estaría plenamente identificado y determinado si las áreas entre esas entidades no son coincidentes, pero teniendo en cuenta todo lo expuesto con anterioridad, los derechos de dominio no son materia prima en la recolección de información del catastro, y por lo tanto **no toda** la información contenida en el certificado catastral especial puede ser tenido en cuenta para la identificación del inmueble.

Ahora bien, el certificado catastral especial ha sido aportado al proceso como prueba del avalúo catastral del inmueble, el cual nos permite determinar la cuantía del proceso, y

ese es todo el valor o alcance probatorio que se le debe dar; este documento no es un anexo obligatorio de la demanda.

## VII. CONCLUSIONES:

- La información catastral no es necesariamente coincidente con la de las oficinas de registro, pues el servicio publico que prestan, sus funciones y objetivos son distintos, por lo tanto, imponer a la parte demandante que los certificados de tradición y catastral especial, coincidan respecto del área del bien, es una carga desproporcionada e incumplible.

- El demandante ha cumplido con las cargas procesales que expresamente le impone la ley adjetiva, y que los certificados de tradición y catastral tengan que coincidir respecto del área es un requisito inexistente en el Código General del Proceso, y o cualquier otra ley; la imposición de esta carga, en una restricción injustificada al acceso a la justicia y una violación al debido proceso.

En los anteriores términos queda presentado el recurso de reposición, por lo que se ruega respetuosamente a la señora Juez reponer y revocar el auto impugnado, y en su lugar admitir la demanda, dando de esta manera prevalencia a la aplicación del derecho sustancial y no convertir el derecho procesal en un obstáculo a la administración de justicia.

En subsidio APELO.

De la señora Juez, con toda atención,



JUAN CAMILO DORADO NAVARRO  
C.C. N° 1.063.809.279 de Timbio – Cauca.  
T.P. N° 270.671 del C. S. de la J.