



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, primero (01) de julio de dos mil veinte (2020). El suscrito secretario del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, se permite realizar el correspondiente pase al despacho y HACE CONSTAR lo siguiente:

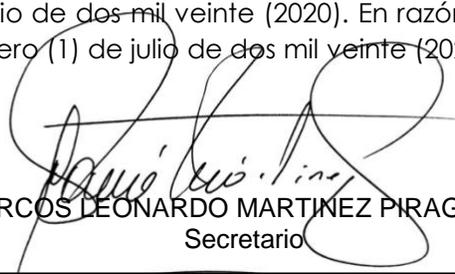
1. En razón a la emergencia de salud pública de impacto mundial ocasionada por el virus COVID-19, el gobierno nacional emitió Decreto Legislativo No. 564 de abril 15 de 2020 que dispuso lo siguiente:

“Artículo 1. **Suspensión términos de prescripción y caducidad.** Los términos de prescripción y de caducidad previstos en cualquier norma sustancial o procesal para derechos, acciones, medios control presentados en la Judicial o ante los tribunales arbitrales, sean de meses o años, **se encuentran suspendidos el 16 marzo 2020 hasta el día que Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación los términos judiciales.**

El conteo los términos prescripción y caducidad **se reanuda a partir del día hábil siguiente a la fecha en que cese la suspensión términos judiciales ordenada por Consejo Superior de la Judicatura...**

Artículo 2. **Desistimiento tácito y término de duración de procesos.** **Se suspenden los términos** procesales de inactividad para el desistimiento tácito previstos en el artículo 317 del Código General del Proceso..., y los términos **de duración del proceso del artículo 121 del Código General del Proceso desde el 16 de marzo de 2020, y se reanudarán un mes después**, contado a partir del día siguiente al del levantamiento de la suspensión que disponga el Consejo Superior de la Judicatura.”

2. Por su parte, el Consejo Superior de la Judicatura a través de los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11521, PCSJA11526, PCSJA2011532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556 y PCSJA20-11567, suspendió los términos judiciales desde el dieciséis (16) de marzo y hasta el treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020). En razón a lo anterior los términos se reanuda a partir del primero (1) de julio de dos mil veinte (2020).


MARCOS LEONARDO MARTINEZ PIRAGAUTA
Secretario

Villa de Leyva, nueve (09) de julio de dos mil veinte (2020)

PROCESO.	PERTENENCIA
DEMANDANTE.	JOSE ISAIAS SIERRA VELASQUEZ.
DEMANDADOS.	NATALIA VELASQUEZ HURTADO
RADICACIÓN.	154074089002-2018-00209-00

Cumplidas las formalidades que impone la Ley 1564 de 2012 respecto del trámite de las excepciones tanto previas como de fondo, procede este despacho a resolver las primeras de la siguiente manera.

1. La excepción presentada



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Argumenta la pasiva que no le asiste competencia a esta jueza, toda vez que el valor indicado como cuantía es inferior al que el inmueble objeto de usucapión ostenta, razón por la cual presenta dictamen emitido por perito avaluador a fin de corroborar su dicho.

2. De la respuesta del excepcionado.

El demandante hoy excepcionado, da respuesta indicando que en su demanda presentó el valor catastral que el inmueble detenta, según certificados emitidos por la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva y sus dependencias autorizadas, por esto, se opone a la prosperidad de las mismas.

3. Consideraciones del despacho.

Para resolver se hace necesario que este despacho se detenga a estudiar los elementos puntuales para la determinación de la cuantía como fuente de competencia en tratándose de bienes inmuebles en procesos declarativos, más puntualmente, el de usucapión.

3.1. La denominación de avalúo comercial y la denominación catastral.

En primer lugar, debe este despacho el indicar que se entiende como avalúo. Para tal fin, se trata de un informe técnico que hace un perito con base en un análisis de la información suministrada por el solicitante, una inspección a la propiedad, información de campo, investigaciones de mercado y un análisis de normas urbanísticas, los cuales determinan el valor comercial del inmueble, pero presentan dos acepciones, disímiles una de otra.

- **AVALÚO COMERCIAL**, para este evento se entiende como la estimación del precio, que puede llamarse real que en el mercado tiene un inmueble. Específicamente, este sistema sirve para tener certeza de un valor cuantificado, que se sustenta en estudios de mercado, en los que influye las características físicas y topográficas de la propiedad, variables del entorno en el que se encuentra la propiedad, destinación económica de la propiedad, estratificación socioeconómica, clase de suelo (Urbano, rural, etc), tipo de construcciones que se encuentran en la zona, dotación de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial y servicios de transporte, edad de los materiales, zonas construidas, áreas comunes en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, estado de conservación física, entre las más comunes.

Frente al evento de que un avalúo comercial determine el precio final de la propiedad, no existe una determinación puntual, y es que si bien es un importante referente a la hora de fijar el precio de cualquier negocio que pretenda realizarse con la propiedad, es posible que exista una variación entre el avalúo comercial y el valor final del negocio, o



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

que los valores de los mismos puedan ser inflados de los reales, pues puede presentarse subjetividad en su estudio.

- **AVALÚO CATASTRAL**, que también se denomina fiscal es aquél dictamen que le sirve al Gobierno para la liquidación de impuestos. Es decir, se usa para determinar cuánto se cobrará de impuesto predial en el año.

El Artículo 8 de la Resolución 0070 de 2011 del instituto Geográfico Agustín Codazzi, define el avalúo catastral como la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinara por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendido.

Dicho de otra manera, es aquel que permite conocer la riqueza del inmueble y es establecido para fijar la base sobre el cual se aplican las tarifas para el cobro de los impuestos directos e indirectos de la propiedad raíz.

Debe existir, por tanto, la debida presentación de las estimaciones de los precios del predio de manera independientes ante las correspondientes oficinas de Catastro para la respectiva estimación del avalúo.

Como quiera que ya lo hemos explicado anteriormente, el avalúo comercial determina el precio que una persona debe pagar o fijar a la hora de comprar o hacer una venta de una propiedad, este es un elemento subjetivo y es de carácter privado.

Mientras que el avalúo catastral se usa para fijar los impuestos, por ende, no establece el precio de venta de la casa, sino que solo es un porcentaje del valor total, que el estado reconoce al inmueble objeto de estudio, es reconocido plenamente y cuenta con la garantía de certeza administrativa que desprenden las actuaciones de las entidades del estado.

3.2. Determinación Procesal.

Procesalmente, el artículo 26 del C.G.P., para los eventos de la determinación de la cuantía, se sirve indicar en su numeral 3 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...".

4. Conclusión del Despacho.

Después de estudiar detenidamente lo que se entiende como avalúo, en su faceta comercial y catastral, así como lo indicado por la norma procedimental, se puede llegar a la conclusión que la cuantía, tal como la ha



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

determinado el actor, hoy excepcionado, está sustentada legalmente, y que el avalúo presentado por la parte pasiva, si bien goza del valor de un elemento probatorio, no tendrá peso para alterar el factor de competencia y conocimiento de la presente causa. En razón a la norma procedimental, se atenderá la estimación de la cuantía por su avalúo catastral y no comercial, por lo mismo no cuenta con aceptación por parte de este despacho la excepción propuesta.

Como se despachará desfavorablemente la excepción previa, este juzgado deberá fijar fecha y hora para atender las diligencias señaladas en los artículos 372 y 373 del C.G.P. y las excepciones de mérito propuestas, asegurando que los protocolos de bioseguridad por evitar el contagio con el COVID-19 se cumplan.

Por lo anterior, en firme esta providencia, pásese a secretaria para disponer de la fijación de fecha mediante el auto de pruebas correspondiente y se fijen las medidas de bioseguridad a adoptar en el caso concreto.

En mérito de lo anterior, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO.- NEGAR la excepción previa presentada por la demandada NATALIA VELASQUEZ, por intermedio de su apoderado judicial, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO.- En firme esta providencia, pásese a secretaria para disponer de la fijación de fecha mediante el auto de pruebas correspondiente y se fijen las medidas de bioseguridad a adoptar en el caso concreto.

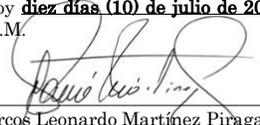
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

JUZGADO 2° PROMISCO MUNICIPAL DE
VILLA DE LEYVA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notificó por Estado No. **011**, de hoy **diez días (10) de julio de 2020** siendo las 8:00 A.M.


Marcos Leonardo Martínez Piragauta
Secretario