

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho del señor Juez las presentes diligencias, informando respetuosamente que, el Juzgado 15° Civil Municipal de este municipio, remitió por competencia la presente demanda, la cual fue recibida en la bandeja de entrada del correo institucional, el 7 de diciembre del mismo año.

Bucaramanga, **27 ENE 2022**



Oscar Andrés Ramírez Barbosa  
Secretario

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS  
Y COMPETENCIA MULTIPLE

Bucaramanga, **27 ENE 2022**

Ref. Declarativo Verbal de Pertenencia, 2021-00704, seguido por Ana Bertha Pérez Rodríguez y Pablo Emilio Solano Quintana; en contra de Ana Teodocia Gutiérrez Pinto y Otros y Personas Indeterminadas.

Procede el Despacho a estudiar la demanda Declarativa –Verbal de Pertenencia-, promovida por Ana Bertha Pérez Rodríguez y Pablo Emilio Solano Quintana; quien actúa a través de apoderado judicial en contra de Ana Teodocia Gutiérrez Pinto y Otros y Personas Indeterminadas; Procedente del Juzgado 15 Civil Municipal de Bucaramanga, quien mediante auto de fecha 26 de noviembre de 2021, rechazó la demanda al considerar que; por la ubicación del inmueble, este se encuentra ubicado en el barrio Alfonso López de Bucaramanga, que pertenece a la Comuna 5 García Rovira, de la cual tiene competencia este Juzgado; igualmente, consideró que: *"Agréguese al efecto que la consideración de que es un asunto de pequeñas causas proviene del valor del avalúo catastral del predio de mayor extensión -fl. 23- que tal como lo ha resuelto el Superior jerárquico de este Despacho, que según folio 23 del archivo No. 03, tiene un área de 1.236 m2, para un valor de \$337.783.000 para el año 2021; del cual los actores pretenden adquirir por prescripción un área de 64m2 (pretensión primera), fracción que catastralmente equivaldría aproximadamente a \$17.490.381,87, es decir, de mínima cuantía. Esto, independiente de que se anexe un avalúo comercial de mejoras sobre ese bien ya que el artículo 26-3 no da lugar a interpretaciones adicionales: en estos la cuantía se determinará por el valor del avalúo CATASTRAL.*"

Así entonces, ordenó la remisión a quien consideró competente para conocer del presente proceso.

Previo a resolver el juzgado realiza las siguientes

**CONSIDERACIONES**

El artículo 26 del Código General del Proceso que determina que la cuantía, en su numeral 3° establece: *"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".*

Se anexa al expediente el estado de cuenta de Impuesto Predial Unificado, en el que se indica que el avalúo catastral del inmueble sobre el cual se pretende la usucapión, para el periodo 2021, es de \$337.783.000, situación por la cual escapa de la competencia de esta agencia judicial, pues con relación a la cuantía, ha de tenerse en cuenta que de manera inequívoca el artículo 26 del General del proceso, establece que la competencia se determina por el valor del avalúo catastral.

No comparte este despacho el criterio que tuvo el Juez 15 Civil Municipal de Bucaramanga, para determinar que el avalúo que debe tenerse en cuenta para determinar la cuantía del presente asunto, es el de la franja de terreno en que se basan las pretensiones, que hace parte de un predio de mayor extensión, determinando el valor de dicha franja de terreno, con una simple operación aritmética; pues el Juez no es la autoridad administrativa para fijar un avalúo catastral, ya que para ello se requiere de conocimientos técnicos, en el que se deben analizar diferentes circunstancias, ya que de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 148 de 2020, se define<sup>1</sup>: *"Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción."*

Obsérvese que de manera clara la norma establece que la cuantía la determina el avalúo catastral del inmueble, sin que permita interpretaciones adicionales como la de deducir que cuando se solicita la prescripción de una franja de terreno que hace parte de uno de mayor extensión, se tenga en cuenta el avalúo de este, y no un avalúo fraccionado sin ningún atisbo de criterio técnico.

Se tiene que la competencia de estos asuntos, está definida por la cuantía, y es por esto que los artículos 17 numeral 1, 18 numeral 1 y 20 numeral 1 del Código General del Proceso, establecen que los jueces civiles

<sup>1</sup> Capítulo I, Artículo 2.2.2.1.1.

municipales conocerán en única y primera instancia de los procesos contenciosos de mínima y menor cuantía, dejando al juez civil del circuito el conocimiento en primera instancia de los asuntos de mayor cuantía.

De otro lado el artículo 25 C.G.P., ha señalado:

“...Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv). ---Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).-----Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv)...”.

(subrayado nuestro)

El salario mínimo legal mensual para la fecha en que fue presentada la demanda, esto es, el 2021, fue de \$908.526, por tanto los 40 salarios alcanzarían la cantidad máxima de \$36.341.040 para la mínima cuantía, y como el avalúo catastral del inmueble está fijado en la suma de \$337.783.000, es lógico que este Despacho carece de competencia para conocerlo, pues dicho valor excede los 150 S.M.M.L.V que determinan la competencia de los Juzgados del Circuito.

De conformidad con lo expuesto, se tiene que en procesos como presente, será el avalúo del bien inmueble el factor determinante para establecer la cuantía del asunto (artículo 26 # 3 C.G.P), y a partir de esta última, es que se definirá la competencia para asumir el conocimiento del proceso (artículo 25 ibidem), siendo el Juez Civil Municipal de donde se ubica el inmueble (artículo 28 # 7 C.G.P), el competente para los asuntos de mínima y menor cuantía, y el Juez Civil del Circuito de los negocios de mayor cuantía (artículos 17 # 1, 18 # 1 y 20 # 1 ibidem).

De este modo el Art. 17 del mismo Estatuto Procesal, dispone, que los jueces municipales de pequeñas causas y competencia múltiple conocerán de los procesos de mínima cuantía, y la presente demanda corresponde a la de mayor, ya que excede los 150 S.M.M.L.V..

Así las cosas, de acuerdo a la normatividad citada concluye este Despacho que, no tiene competencia para conocer del presente diligenciamiento por la cuantía del proceso; en tal virtud, se dispone la remisión del expediente a La Oficina Judicial para que sea repartido entre los Juzgados Civiles del Circuito de Bucaramanga.

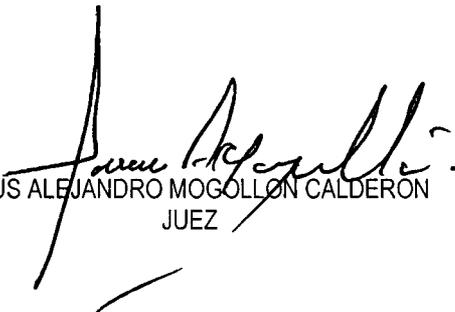
Por lo expuesto anteriormente el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga,

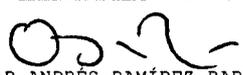
#### RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar, la presente demanda Declarativa Verbal de Pertenencia, promovida por Ana Bertha Pérez Rodríguez y Pablo Emilio Solano Quintana, a través de apoderada judicial, en contra de Ana Teodocia Gutiérrez Pinto y Otros y Personas Indeterminadas, por carecer de competencia para conocer de este asunto, conforme lo expuesto.

SEGUNDO: Remitir el expediente a la Oficina Judicial para que sea sometida a reparto entre los Juzgados Civiles del Circuito de Bucaramanga, por ser el competente para conocer de la demanda.

Notifíquese,

  
JESUS ALEJANDRO MOGOLLÓN CALDERÓN  
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. <del>006</del> hoy,
<b>28 ENE 2022</b>

OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA SECRETARIO