



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

San José de Cúcuta, Treinta (30) de Marzo de Dos Mil Veintidós (2.022)

Se encuentra al Despacho el presente Proceso Ejecutivo Hipotecario propuesto por **CAROLINA ARANGO CANAL**, a través de apoderado judicial, en contra de **LUZ MARINA BOTHIA LIZARAZO Y OTROS**, para decidir lo que en derecho corresponda.

Bien, vemos que mediante auto que antecede despacho judicial dispuso requerir al Auxiliar de la Justicia, Ingeniero ALBERTO VARELA ESCOBAR, quien fuere designado oficiosamente en el asunto para efectos de que complementara el Dictamen pericial allegado en lo que respecta a las exigencias de los numeral 5° al 9° del artículo 226 del C.G.P. Lo anterior, teniendo en cuenta que el apoderado judicial de la parte demandante solicitó complementación en este sentido, aduciendo además de la ausencia de los requisitos formales de la experticia, inconformidad con la metodología implementada, su aplicación y la depreciación concluida por el perito en comento, según se extrae de su intervención.

De la posición de inconformidad expuesta, se dispuso por parte del despacho impartir requerimiento mediante autos de fecha 23 de julio de 2021 y 4 de marzo de 2022, al señor perito Auxiliar de la Justicia, quien rindió el respectivo pronunciamiento mediante correo electrónico del 10 de marzo de 2022 a las 5: 44 pm, precisando y acompañando las documentales e información pertinente para dar por cumplidos los aspectos formales de que trata el artículo 226 del Código General del Proceso pues como se tiene en su intervención efectuó una recopilación dando alcance a cada uno de los requisitos formales echados de menos por el apoderado de la demandante; y de manera enfática en lo que respecta a los numerales 8°, 9° y 10° del mentado artículo, que de alguna manera recoge las demás inconformidades planteadas, expuso en concreto:

Que el informe es suficientemente explicativo de los métodos, la relación de los bienes inmuebles tenidos en cuenta para la investigación de mercado, así como, las empresas inmobiliarias consultadas para determinar los valores necesarios a efectos de obtener el cálculo del avalúo final del bien inmueble. Así mismo, precisó

que la metodología empleada se encuentra regulada y establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Indica que además de las consultas realizadas a las inmobiliarias del área metropolitana de Cúcuta, relacionó las consultas de predios localizados en la ciudadela Juan Atalaya y que aplicó el método de mercado o comparación, empleando la fórmula de la medida aritmética o promedio, la cual refiere comprendió una cantidad finita de números, y el resultado obtenido fue igual a la suma de todos ellos dividida entre el número de sumandos, en los cuales se encuentran los valores máximos y mínimos, por el valor que se toma en el valor medio, desechándose los valores máximos y mínimos de la muestra.

Sostiene que en el informe mencionó que la construcción original databa del año 1960, es decir, con una vetustez de 60 años y que sin embargo, al hacer el análisis de materiales utilizados en la construcción actual, logró establecer que la misma tiene un vejez de aproximadamente 15 años, concluyendo que la construcción original fue reemplazada por una nueva, siendo por ello que para determinar la depreciación tuvo en cuenta la última edad calculada, utilizando la clase 2 de la tabla de Fitto y Corvinni, que corresponde a un inmueble que está bien conservado, pero que necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados, especialmente en lo que se refiere al enlucimiento, determinando que el porcentaje de depreciación adoptado correspondió a 10.93%.

Por último, pronunciándose respecto de la fórmula de depreciación aclara que la tabla de Fitto y Corivini, contiene los valores resultantes de la aplicación de las fórmulas, de las que obtiene la depreciación total de una construcción en porcentaje de su valor nuevo debido a su edad y estado de conservación.

Habiéndose puntualizado lo anterior, para efectos de dirimir la controversia anterior, diremos en primer lugar que el dictamen pericial allegado por el señor perito Alberto Varela Escobar, tuvo su origen en que aquel determinado por el demandante que lo fue el CATASTRAL incrementado bajo la regla del artículo 5° del artículo 444 del C.G.P., fue objeto de discrepancia para el demandado, procediendo este último a allegar un dictamen pericial tendiente a desvirtuar el citado, no obstante del mismo se concluyó que carecía de los requisitos formales enlistados en el artículo 226 del C.G.P.; conclusión a la que se llegó aun mediando

requerimiento para que fuesen aportado, el cual no fue satisfecho a cabalidad por la parte interesada en el mismo.

Sin embargo, pese a lo anterior este despacho tras observar que la experticia allegada (aun con sus falencias de carácter formal) determinaba un avalúo comercial que notoriamente superaba en un espectro abismal aquel catastral incrementado, en razón a que lo que fue la primera etapa de presentación de avalúos, pues recordemos la parte demandada allegó uno calculando el valor del inmueble en la suma de \$854.848.000 y la demandante uno que concluyó en la suma de \$347.989.500, se ameritó que de oficio y por las consideraciones de orden legal y jurisprudencial expuestas en el pasado auto de fecha 10 de agosto de 2020, se ordenara la realización de un avalúo designado para el efecto al Auxiliar de la Justicia Alberto Varela Escobar.

Se precisa el anterior contexto, en atención a que el profesional del derecho en el escrito que denomino “observaciones” al dictamen pericial, está efectuando planeamientos que incluso trascienden los alcances de la controversia que este amerita, que recuérdese esta ceñida a la aclaración del dictamen, no resultando viable reclamos que guarden relación con objeción alguna, dado que están expresamente prohibidas en nuestra legislación, como puede concluirse del contenido del Numeral 6° el artículo 444 del Código General del Proceso, que señala: *“Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. **En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones**”*. Esto, en atención a que está efectuando por su cuenta afirmaciones de carácter técnico, contrariando las conclusiones del perito designado.

Disposición normativa anteriormente comentada en la que como se precisó el legislador fue enfático en señalar que en ninguno de estos eventos habría lugar al trámite de objeciones, lo que se entiende como una modificación procesal (en comparación con las disposiciones anteriores) tendiente a la diligencia y eficacia de los procesos judiciales, pues en términos de avalúo brindó a cada uno de los extremos la posibilidad abierta pero determinada de allegar los mismos, fuera en oportunidad o no, con el fin de establecer el avalúo “real” de los bienes inmuebles, cuando en eventos como el que nos ocupa, el catastral no brindara certeza o mejor aún, no se ajustara a la verdad, o simplemente por ser una posibilidad procesal a la que pueden acudir las partes interesadas en ello.

No obstante lo anterior, en gracia de discusión de tornarse el despacho flexible frente a la invocación de fundamentos que pudieren equivaler a lo tipificado como objeción, ha de advertirse desde ya que de acuerdo con los argumento expuestos y al análisis que de ellos se efectúa, las inconformidades allí planteadas no se encuentran cimentadas en elemento de prueba alguno del que pudiese llegarse a entender la eventual prosperidad, quedándose únicamente en señalamientos que la misma parte está realizando, itérese, sin sustento de orden técnico alguno que se armonice con la etapa procesal.

Ahora, independientemente de la decisión hasta aquí adoptada, como quiera que la etapa procesal siguiente sería el análisis de la experticia rendida por el Auxiliar de la Justicia, se advierte que de llegar a observar el despacho la carencia de las situaciones expuestas por el demandado o irregularidad alguna, desde luego que se adoptaran las medidas correctivas, si es que a ello hay lugar.

Puntualizado lo anterior, ahora sí se pasa con el examen de la actuación desplegada por el Auxiliar de la Justicia, aclarándose desde ya que la finalidad de su designación no fue otra que **establecer** y no esclarecer el valor real de los inmuebles objeto de remate.

Así, de la experticia rendida por el ingeniero Varela Escobar, diremos que la misma se encuentra ajustada a los requisitos mínimos que establece el artículo 226 del Código General del Proceso como se explicó en precedencia y luce de los anexos incorporados tanto en el dictamen principal como los que acompañaron la aclaración rendida; así mismo, que comprendió un estudio individualizado tanto del lote de terreno y de manera separada el de la construcción, así:

Vemos que respecto a la determinación del avalúo del lote de terreno, indicó un monto correspondiente a Ochenta y Tres Millones Setecientos Sesenta y Siete Mil Pesos \$83.767.000, calculando el mismo con base al área de 211 metros cuadrados; y en lo que atañe a la construcción, puntualizó tal concepto en la suma de \$557.385.500, calculados respecto al área que por tal concepto determinó en 497 m².

Y como sustento principal para la conclusión del anterior avalúo, precisó:

“Este Predio se ubica en un sector de acceso favorable de la Ciudad, se encuentra localizado muy cerca de las vías principales conocidas como La autopista Atalaya y la Calle 4N, estas vías son las de mayor tráfico en el sector

pues por allí se transita hacia el centro de Cúcuta y esto hace que el inmueble presente una facilidad para su comercialización, igualmente, el predio desde el punto de vista geométrico, presenta una forma regular, con un frente expuesto sobre la Avenida 24A, se decidió que lo más conveniente para la valoración comercial del predio era realizar el cálculo por el Método de Mercado o Comparación.

Para el cálculo del valor de terreno se tomó el área de 211m², que es la información contenida en el Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria No. 260-13459 y para el cálculo de la construcción se utilizó la información registrada en el certificado catastral Nacional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, con un área de 497 m², sin embargo se deja claridad que en la visita al predio el día 13 de Octubre del 2.020, se realizaron las correspondientes medidas utilizando una cinta métrica de 30 metros, con el propósito de determinar el área del terreno ocupado dando los siguientes valores: Frente 8,00 metros, Fondo 27.50 metros, para un área de 220 m² y el área total construida 620.20 m².

Para efectuar el cálculo por el Método de Mercado o Comparación, se realizó la comparación con cinco (5) inmuebles los cuales están en proceso de comercialización...”

También, se concluye de la experticia rendida, que el Ingeniero Alberto Varela Escobar como proceso metodológico para determinar el avalúo de los bienes inmuebles, que realizó Investigación directa aplicando el método de comparación de mercado, trayendo como referencia cinco bienes inmuebles de similares características y en estado de negociación, los cuales relaciona en la Imagen “CUADRO No. 1”. Así mismo, que efectuó exploración física al inmueble objeto de avalúo al punto de levantar de la misma el respectivo PLANO DEL INMUEBLE describiendo cada uno de sus espacios, lo que igualmente se concluye del acápite que denominó CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION y en general del material fotográfico recaudado para este efecto. Señalamientos que sobre este punto se hacen para esclarecer en gracia de discusión la irregularidad que quiso exponer el apoderado de la parte demandada.

Deteniéndonos en el método seleccionado por el señor Auxiliar de la Justicia, no cabe duda que obedeció al de Comparación, del que como emerge de su intervención aclaratoria, sobre la aplicación del mismo, sostuvo que realizó

consultas en este sentido, siendo estas las que refirió en su experticia, precisando además que, con el método de mercado o comparación, se debe utilizar la fórmula de la medida aritmética.

Y desde el dictamen recordemos frente a este aspecto, sostuvo: *“Es así como, las viviendas del Barrio Juan Atalaya se consideran como viviendas de clase media, al realizar un estudio en los alrededores de la vivienda sobre la oferta de vivienda usada, se encontró que se están ofreciendo cinco (5) viviendas de características similares en cuanto al área de terreno, localizadas en un área de influencia de no más de veinte cuadras a la redonda...”*

Bien, se tiene que los señalamientos del señor perito resultan acordes a lo establecido en el Artículo 1° de las Resolución 620 de 2008, que enseña: *“Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”*, ello si se tiene en cuenta que se estudió en el mismo bajo la modalidad de oferta bienes de características similares al avaluado para efectos de obtener precisamente una comparación, interpretándose de la información recopilada el valor individual de cada uno de ellos para procederse con la aplicación de la media aritmética o promedio en la forma en que lo hizo e ilustró el señor perito.

Proceder del mismo que se acompasa también con lo preceptuado en el artículo 10° de la misma Resolución, en cual establece de manera específica la forma de aplicabilidad del mismo, así: *“Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”*; y en el asunto, en efecto se obtuvo por parte de experto Auxiliar de la Justicia explicación detallada y descriptivo de la fuente de la cual obtuvo la información, el teléfono de contacto del vendedor, la descripción de área o terreno determinado en metros cuadrados, el barrio de ubicación de los mismos, el valor total de los mismos; acompañado además de registro fotográfico.

Ahora, en lo que hace a la depreciación, recuérdese que el perito aduce haber empleado para ello la metodología de FITTO Y CORVINI, en el cual se establece

la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso; y como vimos aclaró en las apreciaciones de su complementación, que:

“Para este caso se calculó la depreciación de la mejora con una vetustez de 15 años, se utiliza la Clase 2 de la tabla de Fitto y Corvini, que corresponde a un inmueble que está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento, el porcentaje de depreciación adoptado para el cálculo es de 10.93%...En relación a la no aplicación de la fórmula para establecer la depreciación, es importante aclarar que la tabla de Fitto y Corvini, contiene los valores resultantes de la aplicación de las fórmulas, donde se obtiene la depreciación total de una construcción en porcentaje (%), de su valor a nuevo debida a su edad y estado de conservación...”

Conclusión del señor perito que en efecto coincide con lo consignado en el artículo 9° de la Resolución No. 620 de 2008 que es el eje central establecido por el IGAC para la realización de avalúos, en lo que atañe a este aspecto de depreciación contemplando las ecuaciones a tener en cuenta para estimar el valor porcentual a descontar del valor nuevo del bien inmueble, lo cual desemboca en el porcentaje de la vida y estado de conservación.

Entonces, de acuerdo con el dictamen pericial rendido por el señor ALBERTO VARELA ESCOBAR, el inmueble objeto de avalúo fue caracterizado como de CLASE 2, esto es que: **“El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento...”**; siendo con base a ello y a la aplicación de las ecuaciones establecidas en la aludida resolución que concluyó como porcentaje de depreciación el equivalente al 10,93% del avalúo total, lo cual tuvo una significancia en términos valuatorios en la suma de Setecientos Sesenta Mil Doscientos Cuarenta y Un Pesos \$760.241.

De todo lo anterior se concluye que el avalúo rendido por el Auxiliar de la Justicia, contrario a los argumentos de inconformidad planteados por el apoderado del demandante, unifica finalmente un avalúo imparcial que ajusta precisamente un valor que resulta de la diferencia que inicialmente intentaron acreditar las partes del proceso, estableciéndolo en la suma de **Seiscientos Cuarenta Millones Trescientos Noventa y Dos Mil Doscientos Cincuenta y Nueve Pesos**

(\$640.392.259), el que como se advirtió se encuentra debidamente respaldado, entendiéndose entonces que el trabajo pericial cumple a cabalidad con los presupuestos dispuestos en el artículo 226 del CGP, y se adelantó a través de los métodos establecidos en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, teniendo en cuenta para determinar el precio justo del inmueble la oferta y demanda, la localización dentro del sector, la reglamentación de la zona, servicios públicos y privados, posibilidades de valorización, el nivel socioeconómico y la calidad de la construcción, entre otros aspectos.

Bajo este entendido y sin necesidad de efectuar elucubraciones adicionales se considera que el dictamen avaluatorio allegado se torna ajustado a los preceptos normativos expuesto en este auto, razón por la cual se ha de tenerse como avalúo definitivo, el Comercial rendido por el Ingeniero Alberto Varela Escobar, Perito Auxiliar de la Justicia, el cual quedo definido, requiriéndose en todo caso a las partes demandante y demandada para que alleguen en el término de ejecutoria de este proveído el avalúo catastral ACTUALIZADO a efectos de rectificar la regla de avalúo contemplado en el Numeral 4° del artículo 444 del Código General del Proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, la Juez Tercera Civil de Circuito de Cúcuta:

RESUELVE

PRIMERO: TENGASE como AVALUO COMERCIAL de los bienes inmuebles objeto de esta ejecución, aquel determinado por el Auxiliar de la Justicia Alberto Varela Escobar, el cual estableció en la suma de **Seiscientos Cuarenta Millones Trescientos Noventa y Dos Mil Doscientos Cincuenta y Nueve Pesos (\$640.392.259)**. Lo anterior, por lo motivado en este auto.

SEGUNDO: REQUIERASE en todo caso a las partes demandante y demandada para que alleguen el avalúo catastral ACTUALIZADO a efectos de rectificar la regla de avalúo contemplado en el Numeral 4° del artículo 444 del Código General del Proceso.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Sandra Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Cucuta - N. De Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b7acdd7fc71d61b56d34b0cbabd532b7f8d1f6338f26ce9cd3d79b4b091065dc**
Documento generado en 30/03/2022 10:02:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

San José de Cúcuta, Treinta (30) de Marzo de Dos Mil Veintidós (2.022)

Se encuentra al Despacho el presente Proceso Ejecutivo Hipotecario propuesto por **CAROLINA ARANGO CANAL**, a través de apoderado judicial, en contra de **LUZ MARINA BOTHIA LIZARAZO Y OTROS**, para decidir lo que en derecho corresponda, frente a la solicitud de ejecución efectuada por la apoderada judicial del Auxiliar de la justicia, Ingeniero Alberto Varela Escobar.

Bien, en efecto como emerge del proveído de fecha 09 de marzo de 2021, este despacho judicial fijó los honorarios del profesional designado (hoy ejecutante) en la suma de Un Millón de Pesos (\$1.000.000). Suma de dinero que fue atribuida a las partes del proceso (demandante y demandada) en partes iguales como del contenido del referido auto se tiene.

Lo anterior ameritaría en esta oportunidad proceder con la orden de pago direccionada por el artículo 363 del C.G.P. en concordancia con el 441 ibídem, si no se observara que en el expediente digital figura un documento que da cuenta de un presunto pago de honorarios que hiciera la parte demandante, razón por la cual previo a emitir la orden de pago peticionada, habrá de requerirse al ingeniero Alberto Varela Escobar para que aclare el monto de su pretensión, así como la conformación del extremo pasivo de su solicitud.

En todo caso, concomitante con lo anterior, también se requerirá tanto al apoderado judicial de la parte demandante, como al apoderado judicial de la demandada para que en el término de tres (3) días siguientes a la notificación de este auto, informen y acrediten del pago de los honorarios del auxiliar de la justicia, comentados en este auto, y en general para que emitan pronunciamiento al respecto.

En razón y mérito de lo expuesto, la Juez Tercera Civil de Circuito de Cúcuta:

RESUELVE

PRIMERO: Previo a emitir la orden de pago petitionada, **REQUIERASE** al ingeniero Alberto Varela Escobar para que aclare el monto de su pretensión, así como la conformación del extremo pasivo de su solicitud, en atención a que del Expediente principal (puntualmente del archivo 022) emerge el presunto pago de los honorarios a cargo la parte actora señora CAROLINA ARANGO CANAL. OFICIESE.

SEGUNDO: REQUIERASE igualmente al apoderado judicial de la parte demandante, así como al apoderado judicial de la demandada para que en el término de tres(3) días informen y acrediten del pago de los honorarios del auxiliar de la justicia, comentados en este auto, y en general para que emitan pronunciamiento al respecto.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE.

Firmado Por:

Sandra Jaimes Franco
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Cucuta - N. De Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d446f0a7a581d8a2730fc4a5acb816aa4b64620c365a9a4d6022d9cca9c2bfeb**
Documento generado en 30/03/2022 10:02:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>