REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

PROCESO: EJECUTIVO
RADICACIÓN No. 20001-31-03-005-2018-00151-00
EJECUTANTE: SERVICIOS FINANCIEROS S.A. SERFINANSA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO
EJECUTADO: ALCIDES DE JESUS ARREGOCES BARROS

Primero (01) de julio de dos mil veintidós (2022).

Se pronuncia esta agencia judicial en torno a la observación planteada por el apoderado judicial del extremo pasivo en contra del avalúo aportado por el ejecutante de los bienes embargados y debidamente secuestrados en el asunto en comento

1. SUSTENTO FÁCTICO

Aprobada la liquidación del crédito, el apoderado judicial de la parte demandante a través de memorial, atendiendo la disposición contenida en el artículo 444 del C.G.P. presentó avalúo del bien inmueble denominado “La Vila” identificado con la matrícula inmobiliarias N° 190-118071 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar – Cesar, con el fin de continuar con el trámite procesal correspondiente y llevar a remate el inmueble previamente descrito.

En atención a la disposición contenida en el numeral 2° *in fine*, esta judicatura mediante auto del diecinueve (19) de marzo de dos mil veintiuno (2021) procedió a correr traslado por el término de diez (10) días del avalúo incorporado al paginario; dentro del lapso concedido el sujeto pasivo se pronunció a través de su mandatario judicial legalmente constituido, manifestando que el avalúo que se aportó riñe con la realidad fáctica por lo que no deberá tenerse en cuenta el valor que allí se manifiesta correspondiente a los inmuebles, para sustentar su posición aporta sendos elementos de prueba los que analizados en conjunto permitirán desvirtuar el dicho del actor.

Agotada la actuación descrita, por proveído del dos (02) de junio hogaño como lo indica la norma anotada previamente se corre nuevamente traslado a los interesados por el término de tres (03) días para que se pronuncien frente al avalúo presentado por la parte demandada a manera de observación, en esta oportunidad no hubo manifestación alguna de los sujetos procesales al respecto.

2. CONSIDERACIONES:

El numeral 2° del artículo 444 del C.G.P establece que: “*Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes: (…) 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá*

traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días."

El despacho, atendiendo la disposición trasunta en el párrafo anterior corrió traslado del avalúo traído por el demandante, de él se pronunció el sujeto pasivo manifestando que el avalúo presentado como prueba documental por el actor, no es idóneo y adolece de toda credibilidad, para los fines pertinentes que interesan al objeto del proceso que ahora nos convoca, habida cuenta, que (i) fue realizado con base en un método establecido en normas que corresponden a otro ámbito de aplicación totalmente disímil a la naturaleza propia del asunto que se debate, (ii) fue practicado con omisión en la inclusión de un sinnúmero de elementos que pertenecen a la categoría de inmuebles por destinación, lo que comporta un avaló incompleto y sesgado carente de veracidad, (iii) fue realizado incluyendo varios aspectos determinantes, correspondientes a un inmueble totalmente distinto al predio propiedad del extremo demandado, (iv) el avalúo carece de uno de los requisitos *sine qua non*, establecido por la Ley 1564 de 2012, como lo es, una relación sucinta de los procesos en los cuales ha participado en precedencia como perito avaluador quien realiza y firma el avalúo que se ahora se cuestiona, indicando radicados y agencias judiciales en las cuales han cursado los respectivos procesos, de lo que resulta forzoso arribar a la incontrovertible conclusión, que en el avalúo objetado, no se encuentra demostrada en la forma indicada en la legislación colombiana, la idoneidad del perito que lo realizó y/o practicó.

Lo expuesto permite concluir que es necesario desestimar el avalúo presentado por el BANCO SERFINANZA S.A., habida cuenta que no es el idóneo para los fines pertinentes, objeto del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real y en consecuencia darle pleno valor al avalúo presentado por el sujeto pasivo y tenerlo como documento idóneo dentro del acervo probatorio.

Entra entonces a analizar esta judicatura los dictámenes arrimados por las partes a efectos de establecer cuál de ellos deberá tenerse en cuenta al momento de ofertar en remate el inmueble dado en garantía, máxime atendiendo que los peritajes arrimados al paginario son disímiles entre sí y la diferencia entre uno y otro es de más de dos mil millones de pesos.

Inicialmente encuentra esta célula judicial que en el primer avalúo adjuntado por el apoderado judicial de la parte demandante y que se encuentra visible a folio 88 del expediente digital, se fijó el valor comercial del bien inmuebles embargado y secuestrado de propiedad del señor ALCIDES DE JESUS ARREGOCES BARROS, que se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 190-118071 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar – Cesar, en la suma de $1.016.795.500,oo. Dicho avalúo fue practicado por el perito ROQUE ANTONIO SARMIENTO SANTIAGO en su calidad de miembro de la LONJA INMOBILIARIA de Valledupar.

Por su parte el sujeto pasivo para desvirtuar las afirmaciones del ejecutante aportó un avalúo practicado por los señores PEDRO SEGUNDO MONTERO ARIAS y CARLOS MOSCOTE AMAYA, ambos en calidad de peritos avaluadores; al analizar dicho experticio se encuentra que el mismo cumple con los requisitos exigidos por el art. 226 del C.G.P, igualmente, se observa que los auxiliares de la justicia que rindieron el mencionado avalúo se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores y fungen como miembros de la asociación "Lonja

Inmobiliaria Regional de la Costa Cacique Upar" la que cuenta con amplio reconocimiento en avalúos de inmuebles urbanos en la zona.

En esta oportunidad los referidos especialistas informan que luego de dar aplicación al método de comparación de mercado, señalaron que el terreno en donde se encuentra el inmueble objeto de la *Litis* tiene un valor de Tres Mil Novecientos Cuatro Millones Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Cuatrocientos Pesos ($3'904.834.400); en su expertico, avalúan además los elementos inmuebles por destinación tales como depósitos de agua, potreros con cerramiento en alambre eléctrico y madera aserrada, sistema completo de distribución para agua del ganado, con bebederos móviles, impulsador de corriente con su respectivo panel solar y su batería para acumulación de energía, planta eléctrica, bodegas de almacenamiento, cerramiento, tanques elevados, depósitos tipo alberca y casa en material, lo que aumenta significativamente el valor del avalúo y genera una gran diferencia con la experticia presentada por el apoderado judicial de la parte ejecutante, justificándose así que el pluricitado avalúo sea de mayor valor.

Sumado a lo anterior, el avalúo aportado por el extremo pasivo realizado por los auxiliares contratado por el sujeto pasivo manifiesta como justificación de su mayor valor que "*las perspectivas de valoración son buenas, pues con el retorno de las fuerzas del Estado dando seguridad a la zona, permite que este sector reactive y vuelva a desarrollarse una comercialización con diferentes mercados de los productos generados en este lugar, lo que redunda en una valorización de los predios";* amén de lo anterior concluye que *"Bosconia, es un municipio pujante, que cuenta con buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria, además es puerto seco, lo que es de gran beneficio. En lo que se refiere al mercado inmobiliario este se encuentra en un nivel bueno, debido a las expectativas de crecimiento existentes en el municipio. Lo anterior es importante porque a pesar de ello se ha mantenido y se ha valorizado aun en las condiciones actuales de la macroeconomía del país y lo que impacta en el desarrollo de las actividades inmobiliarias de la ciudad y del sector. Para concluir el diagnóstico, la zona se ha caracterizado por una tendencia de valorización porque es comercial y no se estima que tenga un cambio radical descendente en los próximos años en la prognosis realizada".*

Las anteriores manifestaciones dejan ver las razones por la cual el avalúo aportado por la parte demandante se acerca más a la realidad fáctica del bien, pues su ubicación en cercanía a centros urbanos importantes como el municipio de Bosconia, las características físicas de los terrenos, su desarrollo, el estado de sus mejoras, el valor de los predios colindantes, entre otros, dan lugar a que el precio por hectárea sea de $14.000.000, a $14.500.000,oo, lo que en sumatoria resulte en arrojar el valor de Tres Mil Novecientos Cuatro Millones Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Cuatrocientos Pesos ($3'904.834.400) como avalúo del inmueble en su totalidad.

Ahora bien, frente al avalúo aportado por la parte demandante debe señalarse que el despacho no le asigna el mismo valor que el aportado por el ejecutado, toda vez que el mismo no cumple con las exigencias vertidas en los numerales 3 a 5 del artículo 226, ya que del mismo se extrañan los documentos idóneos que habilitan al auxiliar para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, de la misma manera no se aportó la lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años y tampoco se enlistaron los casos en los que hubiere sido designado como perito o en los que haya participado en la

elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Al extrañarse estos documentos del dossier, *per se* se encuentra que tal experticio no es diáfano para acreditar el valor del bien a rematar, por lo que el despacho atendiendo los criterios esbozados anteriormente tendrá como avalúo de los bienes inmuebles embargados y secuestrados el aportado por la parte demandada y no el adjuntado por el actor.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar

RESUELVE

PRIMERO: ACEPTAR la observación planteada por la parte ejecutada en contra del avalúo aportado por la parte ejecutante, en consecuencia, TENGASE como avalúo del bien inmueble denominado “La Vila” identificado con la matrícula inmobiliarias N° 190-118071 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar – Cesar, el aportado por el sujeto pasivo por valor de Tres Mil Novecientos Cuatro Millones Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Cuatrocientos Pesos ($3’904.834.400).

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia por secretaría córrase traslado de la actualización de la liquidación del crédito presentada por el apoderado judicial de la parte ejecutante.

TERCERO: RECHAZAR por carencia de objeto el incidente de nulidad planteado por la parte ejecutada, toda vez que se dio trámite a las objeciones planteadas contra el avalúo aportado por la parte ejecutante, saliendo avante las mismas a su favor.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA
Juez

LJBM.

Firmado Por:

Danith Cecilia Bolivar Ochoa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 05 Escritural
Valledupar - Cesar

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: **90b691730b22c55f2f6cb9f60ccf007673db3b0b38112205107ad7a22a4771a8**

Documento generado en 01/07/2022 12:07:44 PM

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