



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

PROCESO: EJECUTIVO
RADICACIÓN No. 2017-00199
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: ELBER RAFAEL ZULETA ARIAS.

Valledupar, Diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

Se pronuncia esta agencia judicial en torno a la objeción 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 escrito visible a folios 244 a 272 del paginario y atendiendo la disposición contenida en el artículo 444 del C.G.P. presentó avalúo de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N° 190-159832, 190-159833 y 190-159834 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 los inmuebles previamente descritos.

En atención a la disposición contenida en el numeral 2° *in fine*, esta judicatura mediante auto del tres (03) de mayo de 2019 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 corresponde 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 veintiséis (26) 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 objeción, 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 tal informe no se acompasaba de la realidad fáctica razón por la cual aportó un nuevo experticio a efectos de controvertir el arrimado originalmente por la parte demandante. Como sustentó de su disenso el libelista expuso que si bien en esta oportunidad se había señalado por parte de BANCOL entidad que realizó el avalúo que los inmuebles en cuestión tenían un valor total de Trescientos Setenta y Siete Millones Quinientos Treinta y Un Mil Cuatrocientos Pesos Mcte (\$377.531.400,00) no es menos ajustado a la realidad que para el treinta (30) de junio de 2015 la misma entidad inmobiliarias emitió un concepto en el cual estimó que para la fecha el valor del mismo inmueble ascendía a la suma de Novecientos Ochenta y Tres Millones Seiscientos Sesenta Mil pesos (\$983.660.000,00), sin que en el experticio actual se manifieste que hubo una devaluación del precio del inmueble.

Por último, señala que para entrar a objetar o hacerle observaciones al avalúo que aporta la demandante contrató al arquitecto Rubén Darío Carrillo García, miembro de Fedelonjas con experiencia extrema en el tema, quien fijó el avalúo del inmueble que ocupa nuestra atención en la suma de Mil Seiscientos Noventa y Siete Millones Trescientos Mil Pesos (\$1.697.724.300,00), la que concuerda más con el precio real del inmueble.

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 los inmuebles dados 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 mil millones de pesos.

Inicialmente encuentra esta célula judicial que el primer avalúo adjuntado por el apoderado judicial de la parte demandante y se encuentra visible a folios 244 a 272 del cuaderno principal, a través de este se fijó el valor comercial de los bienes inmuebles embargados y secuestrados de propiedad del señor ELBER RAFAEL ZULETA ARIAS, que se identifican con la matrícula inmobiliaria N° 190-159832, 190-159833 y 190-159834, los cuales ascienden a la suma de \$88.717.600,00., \$75.129.600,00 y \$213.684.200,00 respectivamente. Dicho avalúo fue practicado por BANCOL inmobiliaria quien en su informe señaló que el valor descrito era la conclusión a la que se podía arribar luego de hacer un estudio de mercado bajo la modalidad de comparación del lote en venta sin construcción y con construcción, por lo que debía atenderse como certera tal afirmación.

Por su parte el sujeto pasivo para desvirtuar las afirmaciones del ejecutante aportó un avalúo practicado por el arquitecto Rubén Darío Carrillo García, el cual reúne los requisitos del art. 226 del C.G.P, y también se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y funge como miembro de asociación "La Lonja Fedelonjas" la que cuenta con amplio reconocimiento en avalúos de inmuebles urbanos en la zona, en esta oportunidad el referido profesional de la arquitectura informa que luego de dar aplicación al método de comparación de mercado puede señalar que el terreno en donde se encuentran los inmuebles objeto de la *Litis* tienen un valor de Mil Seiscientos Noventa y Siete Millones Setecientos Veinticuatro Mil Trescientos Pesos (\$1.697.724.300,00). Aunado a lo anterior, fue

aportado un informe técnico de BANCOL quien para el treinta (30) de julio de 2015 realizó un avalúo del bien inmueble aquí estudiado, procedimiento que arrojó conclusión que los inmuebles costaba la suma de Novecientos Ochenta y Tres millones seiscientos sesenta mil pesos.

Ahora bien se pregunta el despacho cómo es posible que el avalúo realizado por BANCOL haya cambiado dramáticamente en 4 años cayendo el precio del inmueble en más de seiscientos millones de pesos, sin que se avizore circunstancia alguna para dicha depreciación.

Por el contrario el avalúo aportado por el extremo pasivo realizado por el arquitecto contratado por el libelista manifiesta que "el diagnóstico de la zona se ha caracterizado por una tendencia de valorización medianamente alta similar al desarrollo que se ha venido generando" el cual también es sólido, bien fundamentado con estructura y expone que "se considera que el inmueble tiene medianas perspectivas de valorización por lo siguiente: - buena ubicación en la zona y la ciudad, - condiciones normales de habitabilidad de las áreas terminadas, - valoración creciente del sector". Por lo tanto, el inmueble se califica como buena garantía para renta."

En consideración a lo anterior, el despacho atendiendo los criterios esbozados anteriormente tendrá como avalúo de los bienes inmuebles embargados y secuestrados el aportado por la parte demandada

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

RESUELVE

PRIMERO: ACEPTAR la objeción planteada por la parte ejecutada en contra del avalúo aportado por la parte ejecutante, en consecuencia, TENGASE como avalúo de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N° 190-159832, 190-159833 y 190-159834 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar – Cesar, el aportado por la parte ejecutada, obrante a folios 277 y ss. del expediente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA
Juez

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
DE VALLEDUPAR

En ESTADO No _____ de fecha _____
se notifica a las partes el presente auto, conforme al Art.
295 del C.G.P.

SARINA FALQUEZ CABALLERO
secretario

