JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN

Medellín, cuatro (04) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	No. 05001 43 03 011 2018 00377 00
Asunto	RESUELVE OBJECIÓN
Demandante	JOSÉ FELÍX VILLA ARANGO
Demandado	RUTH ORTIZ ZAPATA Y OTROS

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver la **OBSERVACIÓN AL AVALÚO COMERCIAL** formulada por el apoderado judicial del demandado **HUGO ALBERTO VERGARA GARZÓN**.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 24 de septiembre de 2020, la parte actora presentó avalúo comercial y catastral del bien inmueble trabado en Litis, el cual ascendía a la suma de $187.779.599 (f. 137) y $34.864.000, con fundamento en el cual pretendía fijar la base mínima para el remate deprecado.

En auto del 30 de octubre de 2020 (f. 159), se corrió traslado del avalúo comercial por ser superior al avalúo catastral.

En el término de traslado del avalúo presentado por el extremo actor, el demandado HUGO ALBERTO VERGARA GARZÓN, por intermedio de apoderado judicial, presentó observaciones al avalúo sin allegar un avalúo diferente.

Surtido el traslado de la objeción, la parte demandante guardo silencio, circunstancia ésta que desde luego debe ser apreciada por el despacho, previo a tener en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

Establece el artículo 444 del Código General del Proceso:

"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:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, **podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados**.

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**.

(…) Negrillas y subrayas fuera del texto original.

De la objeción se extrae que, el demandado se remitió hacer observaciones respecto al avalúo presentado por la parte demandante, asegurando que no se tuvo en cuenta unas reformas realizadas al inmueble, las cuales deben contar como una ampliación del bien, puesto que esto incrementa el área de construcción y aumenta el valor comercial, sosloyando por completo que el numeral 2 del artículo 444 del CGP, faculta a las partes que no aportaron inicialmente un avalúo, para que alleguen un avalúo diferente, postulados que el apoderado de la parte ejecutada olvidó por completo, estando esta judicatura imposibilitada para presumir el valor real del área construida.

Así las cosas, advierte esta oficina sobre la improcedencia de la objeción, habida consideración que la parte ejecutada, solo presentó observaciones al avalúo presentado por la parte demandante, precisando que las mismas deben estar cimentadas en las pruebas pertinentes, no solo presentar aseveraciones sin acopio

probatorio, tal como lo realiza la parte ejecutada, dado que hacer lo contrario, seria desconocer el articulo 167 del CGP que impone "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen".

Al respecto la Doctrina ha explicado que "En el proceso ejecutivo, la objeción al avalúo solo puede controvertirse mediante otro dictamen, que debe acompañarse al respectivo escrito, y no son admisibles otros medios probatorios"[1]

Ahora bien, seria para el caso, acogerse avalúo presentado por la parte demandante, sino fuera porque del agotamiento de la FASE DE SANEAMIENTO, como control de legalidad de que trata el artículo 132 de CGP, la suscrita se percató que el perito dentro de su experticia preciso:

"4.2 ÁREA DEL INMUEBLE:

De acuerdo a la escritura pública No,1.113 del 10 de abril de 2017 de la Notaría 1 de Envigado y la matricula inmobiliaria 01N- 5063261, el inmueble cuenta con un área construida aproximada de 44.11 metros cuadrados, un área libre de 13.68 metros cuadrados, para un total de 57.79 metros cuadrados. **Pero se pudo verificar que el inmueble cuenta con más área construida toda vez que se le han hecho algunas reformas que cuentan como ampliación"** Negrillas Fuera del Texto.

Al constatar el avalúo del inmueble se desprende que

BIEN INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA	M2	TOTAL
Cr 97 A No 63B 19	01N-5063261	57.79	$3.162.824	$182.779.599.oo
TOTAL DE				**$182.779.599.oo**

[1] Azula Camacho, MANUAL DEL DERECHO PROCESAL, Tomo VI Pruebas Judiciales Cuarta Edición 2015, página 319

LO AVALUADO				

Lo anterior, implica que mal haría esta instancia en acogerse a dicho dictamen pericial, cuando claramente en el avalúo comercial no contiene un justiprecio, puesto que no se tuvo en cuenta la reforma que sufrió el bien, ni se tuvo en cuenta la modificación del área construida, lo que podría deducirse que no es el precio real del inmueble.

Así las cosas, y en uso de las facultades oficiosas que otorga la Ley, para darle prevalencia al derecho sustancial y de asegurar el respeto de los derechos fundamentales del acreedor y del deudor, máxime cuando la suscrita no cuenta con los conocimientos técnicos y/o científicos para poder determinar el valor real del bien, considera esta instancia necesario designar a la LONJA PROPIEDAD RAÍZ-MEDELLÍN, quien se localiza en la carrera 43ª con calle 30 Centro Comercial Premium Plaza local 4450, Medellín, Antioquia, teléfonos 4481418 , para que designe un perito avaluador de bienes inmuebles adscrito a esa entidad, con el fin de rendir la experticia encomendada sobre el inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No. 01N-5063261, en aras de obtener la fijación del precio real como parámetro legalmente establecido para la protección de los derechos del deudor, y sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la acreencia.

Sin necesidad de más argumentaciones al respecto, el **Juzgado Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín,**

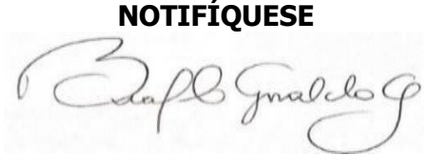
RESUELVE:

PRIMERO. **NO ACEPTAR LAS OBSERVACIONES** formuladas por la parte demandada, frente al avalúo presentado por la parte demandante, dentro del presente proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO instaurado por JOSÉ FELÍX VILLA ARANGO, contra LUZ ANGELICA SOLIS MARTÍNEZ, RUTH ORTIZ ZAPATA y HUGO ALBERTO VERGARA GARZÓN.

SEGUNDO. DESIGNAR a la **LONJA PROPIEDAD RAÍZ-MEDELLÍN**, quien se localiza en la carrera 43ª con calle 30 Centro Comercial Premium Plaza local 4450, Medellín, Antioquia, teléfonos 4481418, para que designe un perito avaluador de bienes inmuebles adscrito a esa entidad, con el fin de rendir la experticia encomendada sobre el inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No. 01N-5063261.

Elabórese el respectivo oficio por conducto de la Oficina de Apoyo Judicial.

NOTIFÍQUESE



BEATRIZ CECILIA GIRALDO GIRALDO
JUEZ

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Se notifica el presente auto por **ESTADOS** Nº **_45**

Fijado hoy en la secretaría a las 8:00 AM.

Medellín, ocho (08) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Secretaría JS