



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA - QUINDIO**

Asunto: Resuelve Observaciones Avalúo
Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Ejecutante: Luis Fernando Gutiérrez Trujillo y Otro
Ejecutada: Amanda Castro Pinto
Radicado: 63001-31-03-003-2020-00085-00

Abril veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO

Mediante auto calendado al 01-08-2022 se corrió traslado del avalúo comercial acercado por el apoderado judicial del extremo activo (pdf 112)

II. ANTECEDENTES

Oportunamente, su contradictor, acercó escrito en el que formuló observaciones, adujo, en síntesis: *i)* que existe error en el metraje del predio avaluado, pues el mismo tiene una extensión total de 45.905 M2, no de 38.914 M2 como consignó el perito evaluador; *ii)* No se discriminaron las áreas de protección de las áreas útiles y *iii)* no acompañó memoria de cálculo o evidencias de las ofertas de inmuebles aledaños al objeto del dictamen.

A la par, el gestor judicial de la ejecutada acompañó dictamen pericial rendido por el profesional Jorge Alfonso Vanegas Quintín.

III. CONSIDERACIONES

1. Sobre las premisas jurídicas

¹El procedimiento para avaluar bienes inmuebles debe ajustarse a las normas sobre la materia, contenidas en la L 388/97, Dto.

¹ TSA SCFL Auto de Jun 16/2020 Exp. 63001-3110-001-2017-00084-01.



1420/98 y la Res. 620/08 del IGAC, mediante las cuales se establecen los parámetros de elaboración del peritaje que fija el precio comercial de los bienes.

Con respecto al área, el artículo 6.5° de la citada Res. 620/08, prevé que, si es necesario, deben verificarse las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración.

En concordancia, la CSJ SCC, aunque refiriéndose a la compraventa, tiene establecido que: *2“Cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos, la venta debe entenderse que se hizo como de especie o cuerpo cierto y el vendedor queda obligado a entregar al comprador, sin alteración del precio, todo lo comprendido en los linderos, sea cual fuere la cabida del predio”*.

Lo que resulta relevante para el caso porque *3“en los procesos ejecutivos hipotecarios la finalidad que se persigue es la venta en pública subasta del bien dado en garantía (...) de ahí que no es “dable decretar el secuestro con base en la cabida del inmueble, sino como fue hipotecado, registrado y embargado, esto es, como cuerpo cierto”*.

En cuanto a las características del terreno, el artículo 20.4° del Dto. 1420/98, prevé que, si los inmuebles presentan diversidad de las mismas, en el avalúo deben consignarse los valores unitarios para cada uno de ellos. En concordancia el artículo 8° de la Res. 620/08, señala que debe prestarse especial atención a las afectaciones de uso al paso que agrega que, aquellas que no estén inscritas se consideran inexistentes.

A propósito de las ofertas y transacciones, en el método de mercado el artículo 10° de la nombrada Resolución señala que es necesario hacer mención explícita del medio por el cual se obtuvo,

² CSJ SCC Sept. 25/1997

³ TSA SCFL Auto de Abr. 06/2018 Exp. 63001-31-03-003-2012-00092-01 (0040)



la fecha de publicación y otros factores que permitan su identificación posterior.

2. Sobre las premisas fácticas.

La escritura pública 2.449, autorizada el 31-10-2011 en la Notaría 3° del Círculo de Armenia Quindío, señala que el inmueble hipotecado, distinguido con la matrícula 280-95200, tiene un área aproximada de 37.910 Mts², al paso que lo describió por su ubicación y linderos (pdf 001 fl 26 de 312). De modo que, a la luz de las premisas antes reseñadas, debe entenderse que fue gravado como cuerpo cierto y así mismo debe tomarse para todos los efectos del juicio ejecutivo hipotecario.

El avalúo rendido por Arturo Naranjo Vélez, a instancia de la parte actora tomó como referencia un área de 38.914 M², con apoyo en la escritura 788 del 24-03-1994. Sin embargo, según la certificación catastral con él acompañada, el lote en realidad tiene 45.904 M². Hecho que también pone evidencia la Res. 63-001-006743-2014 del IGAC y que si fue tomada en cuenta en el avalúo elaborado por Jorge Alfonso Vanegas Q. a petición de la parte demandada.

En igual sentido, ese último justiprecio, discrimina el lote en función de sus características diferenciales, en cuanto al uso aprobado por las normas urbanísticas, lo que no hace el primero.

El avalúo cuestionado, por otra parte, no registra los datos de las ofertas acopiadas para aplicar el método de mercado ni las referencias necesarias para su identificación, carencia que no se advierte en la segunda valuación ya reseñada, en tanto esta si enumera tales ofertas, además de presentar su reseña pormenorizada.

Corolario de lo discurrido, se impone concluir que le asiste razón al extremo pasivo en sus observaciones al avalúo suministrado



por su contradictora y que el ofrecido por ella, en contraste, tiene mayor fuerza persuasiva, en tanto sus fundamentos resultan más sólidos y exhaustivos, especialmente en los aspectos analizados.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR probadas las observaciones formuladas por la parte ejecutada frente al avalúo presentado por su contradictora.

SEGUNDO. ACOGER el avalúo aportado por aquella, en consecuencia, tener como valor del bien aprisionado la suma de (\$28.305.650.000)

[Estado #65 del 28-04-2023](#)

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **ed6b8e3af3531c2d4f313b368f95cd685fcbf809eb64379ed831c992d50557ec**

Documento generado en 26/04/2023 06:29:41 PM

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