



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA - QUINDIO

Asunto: Resuelve contradicción Avalúo
Proceso: Ejecutivo Mixto
Ejecutante: Cooperativa de Ahorro y Crédito
Cafetera Financiera Cofincafe
Ejecutados: Trilogía Construcciones S.A.S
Javier Osorio Jaramillo
Radicado: 63001-31-03-003-2022-00165-00

Agosto dieciocho (18) de dos mil veintitrés (2023)

I.OBJETO

Resolver cuál de los avalúos presentados por las partes servirá de base para subastar el bien aprisionado.

II.ANTECEDENTES

La parte ejecutante presentó el avalúo catastral del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 280-29914, por valor de \$1.003.330.000, que, incrementado en el 50% arrojó \$1.504.995.000. (pdf 39).

Durante el término del traslado, su contradictora, presentó otro a través de perito, que arrojó un justiprecio de \$3.243.862.440. (pdf 48).

Surtido el traslado de este, el mandatario de la entidad ejecutante se opuso al avalúo aportado por el extremo pasivo, para lo cual destacó que contenía un área imprecisa del inmueble, en tanto la consignó como 600 M2, cuando el certificado de avalúo catastral



indica que son 581M2, por lo que el catastral resulta idóneo para determinar el precio del bien.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 444.2° del Código General del Proceso prevé que, ejecutoriada la sentencia o el auto que ordene seguir adelante la ejecución, cualquiera de las partes puede presentar el avalúo.

Dentro del término de su traslado los interesados pueden presentar observaciones y, quienes no lo hubiesen aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá previo traslado por tres (3) días.

Al interior del juicio ejecutivo, los avalúos tienen una doble condición: i) son un requisito para el remate y ii) una prueba pericial. De ahí que debe evaluarse de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y las demás pruebas que obren en el proceso, al tenor del artículo 232 del CGP.

Por otra parte, el ¹TSA SCFL en auto del 16-06-2020, Exp. 63001-3110-001-2017-00084-01, señaló que *“el procedimiento especial para avaluar los bienes, deberá ajustarse a la normatividad existente, Ley 388 de 1997, Decreto 1420/1998 y Res. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que establecen los parámetros de elaboración del peritaje que termina con el precio comercial de los bienes”*

Sobre las anteriores bases deben analizarse los avalúos presentados por las partes.

¹ 1F2017-00084 (Objeción avalúo de inmueble) (ramajudicial.gov.co)



En esa línea, el artículo 10 de la Res. 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con respecto al método de marcado, prevé que *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados de forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios”*

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”*.

Se destaca que el avalúo catastral se basa en zonas uniformes, mientras que uno comercial toma en consideración las particularidades de cada inmueble, no solo su ubicación, sino su vetustez, estado de conservación, construcciones, etc, con lo cual refleja de menor forma su significación económica.

Es por ello que el Juez ⁴*“Debe velar porque al realizar la venta forzada, no se sacrifique el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contendientes,*

² CSJ SCC Sept. 25/1997

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

⁴ OCHOA P. Cesar M. Tratado de los dictámenes periciales. Dike, Medellín, 2017 p. 82.



habida cuenta que el precio debe ser lo más cercano posible al real, y para ello el método a emplear debe ser el más idóneo”.

Sentadas las bases normativas, se observa en este asunto que la imprecisión en el área del inmueble que denuncia el extremo activo no tiene la entidad suficiente para desestimar por ese solo motivo la valuación ofrecida por la parte ejecutada, pues el avalúo finalmente puede considerarse como de cuerpo cierto.

Valga destacar que el área de 600 M2 no es propiamente un error del dictamen rendido por el profesional Arturo Naranjo Vélez, pues ese metraje corresponde al que cita tanto el certificado de tradición del predio como el indicado en la escritura pública de constitución de hipoteca, instrumentos en donde respecto del área se indica ser de “aproximadamente” 600 M2, de modo que la determinación hecha por el perito no luce desacertada por ese preciso aspecto.

Además, contrastado el avalúo rendido por dicho experto, se ajusta a las previsiones de orden legal anunciadas al inicio, pues se tomó en consideración el valor del lote, el valor de la construcción existente, se consignaron los métodos de valuación.

Por el contrario, el avalúo catastral se limita a establecer únicamente un área de terreno y un área construida, pero no refleja de modo alguno, por ejemplo, las construcciones existentes, las determinaciones de los precios unitarios por terreno o por área construida, limitándose a ser una valuación genérica de la heredad, sin identificarla con sus pormenores, todo lo cual conduce a que no pueda ser tenida en cuenta.

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

RESUELVE



ACOGER como avalúo del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 280-29914 el acercado por la parte ejecutada por valor de \$3.243.862.440.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

[Estado #129 del 22-08-2023](#)

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: **3cacd4b4618ee2a1438406267f3a26a969c79ef9fb36e506a9a8997fd5ada7c3**

Documento generado en 18/08/2023 05:09:16 AM

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