



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA QUINDIO**

Asunto: Resuelve observaciones al avalúo
Proceso: Divisorio
Demandante: Daniel Andrés Cuellar Montes
Demandado: Gildardo Cuellar, Gabriela Mercedes y Ana Lucia Gómez Escobar
Radicado: 630013103003-2014-00506-00

Diciembre nueve (09) de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO

Resolver las observaciones presentadas por la parte demandada frente al avalúo del inmueble distinguido con la matrícula 280-7552, presentado el 03-11-2020.

II. ANTECEDENTES

Observaciones al avalúo.

Reprocha el extremo pasivo que el avalúo es igual a uno anterior, realizado el 11-10-2017 por el Ingeniero Alfredo Álvarez López. Se usaron las mismas fotografías, lo cual indica que el perito no acudió al inmueble a realizar el trabajo encomendado.

En cuanto al método sostiene que debió indicarse cuales fueron los expertos consultados para establecer el valor del bien en el mercado.

Señala que se le asignó un valor de (\$3.000.000) por Mt2 cuando, el mismo profesional, los había estimado en (\$3.900.000) en el 2017, lo cual contradice la regla de que las cosas valen más con el pasar del tiempo.

Sobre el costo de reposición, aduce que los valores asignados son insignificantes, pues, entre uno y otro avalúo solo hubo una valorización de (\$100.000) por cada parte del edificio, a pesar de que hay una serie de remodelaciones que lo hacen más valioso que en el 2017.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 444.2° del Código General del Proceso, prevé que de los avalúos presentados oportunamente debe darse traslado por el término de diez (10) días, mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, pueden allegar uno diferente, en cuyo caso el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

Analizadas las que se formularon en esta oportunidad se concluye que las mismas carecen de entidad para desvirtuar el avalúo por los motivos que seguidamente se expondrán.

No hay evidencia alguna que respalde la afirmación de que las fotografías empleadas fueron las mismas usadas en otra ocasión y tampoco que el perito no haya acudido al inmueble, de modo que se trata de simples conjeturas que no conducen a dotar de mayor fuerza de convicción al justiprecio presentado con las observaciones.

El avalúo, además de un requisito para el remate de los bienes valuados es también una prueba técnica pericial. Como tal, deriva su valor persuasivo de la solidez, claridad y exhaustividad de sus fundamentos, así como de la idoneidad del experto.

Que el justiprecio guarde semejanzas con uno realizado previamente no desdice de ninguno de aquellos pilares y por lo mismo tampoco mina la credibilidad del dictamen.

En cuanto al método, ambos avalúos usaron el de comparación o mercado. Reprocha el censor que no se hayan citado los expertos consultados. Sin embargo, en el avalúo se indica que se averiguó por negocios recientes, a través del banco de datos de la Lonja Inmobiliaria del Quindío, así como avalúos de predios semejantes. y de datos recabados con peritos inscritos en el RAA y en consultas de páginas web.

En ese mismo sentido, luego de observar el avalúo pericial adjuntado por quien realiza las observaciones, se evidencia que en desarrollo del mismo método fueron usadas menos fuentes de consulta que en el que es enrostrado, allí se indicó que para dicho informe de avalúo se realizó una consulta con los seis evaluadores que participaron en el comité de avalúos, lo cual no significa que de alguna manera puedan cuestionarse los resultados obtenidos en uno u otro avalúo comercial, pero tampoco se encuentra mérito para desestimar el primer avalúo en relación con el segundo allegado.

Acerca del método usado para establecer la valía de la construcción o lo que es lo mismo, de las mejoras del predio objeto del presente proceso, se acusa de haber asignado una irrisoria valoración a las mismas desde el informe presentado por el mismo ingeniero en el año 2017 y el que fue realizado en el año 2020, sin que en la experticia ni el escrito de observaciones se argumenten razones de derecho y técnicas que permitan acreditar que el valor del avalúo comercial del inmueble observado no sea el correcto. Y, por el contrario, obsérvese que el primer avalúo allegado al paginario ilustró de manera detallada las cabidas y diferentes medidas, como también los elementos

que se tuvieron en cuenta para calcular la depreciación del bien inmueble, con apego riguroso a los métodos avaluativos aplicados.

En conclusión, se considera que, por el hecho de que se haya dado un mayor valor comercial al inmueble, no lo hace per se el más correcto, puesto que aquí se trata de encontrar el justiprecio del inmueble objeto del avalúo, y precisar en qué consistiría el error del primer avalúo presentado, cosa que no ocurrió en este caso.

Así las cosas, el Despacho acogerá el avalúo presentado por la parte demandante, en atención a que no se encontró probada ni argumentada las observaciones realizadas por la parte demandada.

Relevo del secuestre.

La Oficina Judicial de la Dirección Seccional de Administración Judicial del Quindío, informó que actualmente no se halla en lista ningún secuestre categoría 2 que actúe ante los Jueces Civiles del Circuito de Armenia, por lo que de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 50 del C.G.P., se releva de su gestión a Carlos Julio Arévalo Agudelo¹, quien deberá rendir de manera inmediata informe final de su gestión y proceder a hacer entrega del bien inmueble que le fue confiado en la presente causa.

De contera, esta Judicatura hará uso de la lista de auxiliares de la justicia vigente para el distrito judicial de Pereira, procediendo a nombrar a la sociedad HUGO GOMEZ FRANCO S.A.S, identificada con N.I.T. número 901.433.307-2, quien puede ser notificada en la dirección Mza 23 Casa 16, Sector A Parque Industrial, en el correo electrónico hugofra59@gmail.com, y

¹ carlosjulio1931@hotmail.com

número de teléfono 3127190202; Notifíquese esta designación, preferentemente en la dirección electrónica previamente indicada.

Sanción al copropietario que no consignó oportunamente el excedente del precio.

El artículo 414 del Código General del Proceso establece que, si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor de la parte contraria, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso.

En este caso, mediante auto interlocutorio N° 0017 de 06 de febrero de 2020, se requirió al codemandado Gildardo Cuellar para que, en virtud del derecho de compra frente al cual manifestó su voluntad de querer hacer uso, realizara el pago de \$193.940.000 por cada 10% de propiedad de los demás comuneros, los cuales sumados totalizaron \$581.820.000, contra dicha providencia fueron interpuestos los recursos de reposición y apelación, los cuales fueron desatados a través de auto de fecha 06 de julio de 2020, notificado en estado publicado el día 07 del mismo mes y año, negando la solicitud de reposición y no concediendo el recurso de apelación por improcedente.

Corolario de lo discurrido, considerando que la providencia mediante la cual se accedió al derecho de compra, quedó ejecutoriada el día 13 de julio de 2020, y no reposa en la cuenta de depósitos judiciales el pago enunciado, se le impondrá la sanción pecuniaria correspondiente al 20% del valor total del precio de compra, a favor de los demás comuneros.

1. FECHA REMATE

De acuerdo con lo previsto en el Art. 411 del Código General del Proceso, para fijar fecha de remate es preciso constatar que se

encuentre en firme la providencia que decretó la venta, así como el secuestro del bien inmueble.

Por otra parte, por lo dispuesto en el Art. 7 del Dto. 806/20, en armonía con el Acuerdo PCSJA21-11840, para la realización de las audiencias virtuales se privilegiarán los medios tecnológicos haciendo uso de los espacios virtuales a disposición de las autoridades judiciales.

Revisada la actuación se observan reunidos los requisitos ya mencionados y no se encuentra irregularidad alguna que pueda conducir a declarar la nulidad de lo actuado.

2. LICENCIA JUDICIAL

En aras de cumplir con el cometido del proceso, se expedirá una nueva licencia judicial para enajenar la participación que le corresponde a la señora Gabriela Mercedes Gómez Escobar, en razón a la declaratoria de interdicción judicial ampliamente expuesta en la presente tramitación.

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

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR infundadas las observaciones al avalúo presentadas por la parte codemandada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. TENER como avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto el presentado por la parte demandante, es decir, \$2.065.899.600.

TERCERO. RELEVAR de su gestión al secuestre designado Carlos Julio Arévalo Agudelo, quien deberá proceder a rendir inmediatamente el informe final de su gestión y proceder a hacer entrega del bien inmueble que le fue confiado en la presente causa.

CUARTO. DESIGNAR como secuestre a la sociedad HUGO GOMEZ FRANCO S.A.S, identificada con N.I.T. número 901.433.307-2. Notifíquesele la designación preferentemente en la dirección electrónica indicada en las consideraciones precedentes.

QUINTO. IMPONER multa correspondiente al 20% del valor total del precio de compra, equivalente a \$116.364.000., concerniéndole a cada comunero el valor de \$38.788.000.

SEXTO. SEÑALAR el día 11 de febrero de 2022 a partir de las 09:00 a.m. para llevar a cabo el remate del bien objeto del presente derrotero a través de la plataforma Microsoft Teams.

SEPTIMO. FIJAR como base de la licitación la suma correspondiente al 100% del avalúo del inmueble distinguido con matrícula 280-7552.

OCTAVO. ANUNCIESE el remate en la forma prevista por el artículo 450 del Código General del Proceso.

NOVENO. Adviértase a los interesados que pueden presentar posturas dentro de los cinco (05) días anteriores a la celebración del remate a través del buzón de correo electrónico del juzgado.

DECIMO. EXPEDIR licencia judicial para enajenar la participación que le corresponde a la interdicta, señora Gabriela

Mercedes Gómez Escobar, por un plazo de seis (6) meses contados desde la ejecutoria del presente auto.

IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
Juez

JCRM

Estado # 132 del 10-12-2021

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: **9af06390db9cf5a6508b295665ce3d973c479d98d54fd5cf6592d1867b5a5320**

Documento generado en 07/12/2021 06:35:40 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>