



Departamento de Boyacá
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
RONDON – BOYACÁ

Juzgado Promiscuo Municipal de Rondón

Rondón - Boyacá, ocho (08) de Septiembre del dos mil veintiuno (2021)

RADICADO N°:	2019-00034
CLASE:	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE:	Odalinda Rojas Hernández.
DEMANDADO:	Blanca Doris Ávila Forero.

1. ASUNTO A DECIDIR

Se pronuncia el Despacho respecto al avalúo catastral expedido por el I.G.A.C. y el allegado por el actor, del bien inmueble distinguido con F.M.I N°. 090-332 denominado la Florida ubicado en la vereda RICAURTE de la municipalidad de Rondón.

2. ANTECEDENTES.

- En providencia fechada 19/04/2021, el juzgado acatando lo dispuesto en el Numeral 4 del Art 444 del C.G del P, ordenó a las partes que allegaran el avalúo catastral del predio denominado La Florida distinguido con F.M.I. N°. 090-332 en razón a que el avalúo comercial arrimado al proceso por el apoderado de la parte actora de los predios La Florida y Bolívar, no correspondían con lo que fue realmente secuestrado por el juzgado el 20/10/2019; la posesión del ya mencionado inmueble la Florida.
- El 19/05/2021, debido al no allegamiento del documento idóneo para certificar el avalúo catastral, se le requirió a las partes para que presentaran del I.G.A.C. dicho avalúo.
- El pasado 19/07/2021 el actor cumpliendo las ordenes emitidas, incorpora el Avalúo catastral del inmueble distinguido con F.M.I N°. 090-332 denominado la Florida-Vda Ricaurte el cual reporta la siguiente información:
 - No. Predial: 00-00-00-00-0006-0096-0-00-00-0000.
 - No. Predial Anterior 00-00-0006-0096-000
 - Matricula: 090-332
 - Área de Terreno: 0 Ha, 100000000-00m2
 - Área Construida: 0.0 m2
 - Avalúo: \$21.500



Departamento de Boyacá
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
RONDON – BOYACÁ

3. CONSIDERACIONES

El Numeral 4 del artículo 444 del C.G del P, establece las reglas a tener en cuenta para el avalúo de bienes inmuebles, indicando *que: "... el valor para los bienes inmuebles será el avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real, En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1..."*

En estas condiciones lo correspondiente sería dar al avalúo catastral de \$21.500,00 m/cte el incremento del 50%, lo que arrojaría como resultado la suma de \$32.250,00 m/cte; sin embargo, no se puede desconocer que dicho avalúo no es el idóneo, por cuanto el avalúo catastral suele distar mucho del comercial, situación que perjudicaría notoriamente los derechos sustanciales de la pasiva, al momento de consumarse el traspaso del bien con fundamento en una adjudicación realizada en una diligencia de remate llevada a cabo a partir de un avalúo inferior, derechos tales como la propiedad, o a la vivienda al considerar que la ejecutada habitara en dicho inmueble.

A la literalidad de la norma procesal citada, le superan entonces la prevalencia de disposiciones constitucionales que como Juez director del proceso no pueden ser desconocidas; el artículo 9 de la ley 270 establece como un deber de los funcionarios judiciales respetar, garantizar y velar por la salvaguarda de los derechos de quienes intervienen en el proceso, por lo tanto bajo dicha óptica, es claro que se debe establecer un avalúo idóneo, que asegure un equilibrio entre los derechos patrimoniales de la acreedora frente a los derechos sustanciales de la demandada.

Ahora bien, al expediente fue allegado el 21/01/2021 un avalúo comercial de inmuebles, suscrito por el auxiliar NELSON RICARDO VARGAS MORENO, quien fuera contratado por la parte actora.

Al hacer un análisis pormenorizado al mismo, aparece en primer lugar que se hace un avalúo a dos predios, uno denominado La Florida distinguido con F.M.I N°. 090-332 y otro Bolívar distinguido con F.M.I. N°. 090-42172, ambos ubicados en la vereda Ricaurte de la jurisdicción municipal de Rondón, sin tener presente que lo que fue secuestrado el 20/10/2019 según obra a folio 30 de la citada diligencia y de lo cual el titular de entonces dejó constancia y aclaración fue: **"... la posesión que tiene la señora Blanca Doris es sobre una *"parte del predio la Florida"* que se acabó de describir..."** (Lo subrayado en negrilla es nuestro); por consiguiente, bajo dicho contexto es claro entonces que el avalúo presentado tampoco se ajustó a lo que realmente fue secuestrado, pues en primer lugar, al efectuar el avalúo de la totalidad del predio denominado la Florida que arrojó como suma global \$127.0701.832, al no concretarse el valor de la parte que le corresponde a la



Departamento de Boyacá
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
RONDON – BOYACÁ

ejecutada, hace casi imposible que se pueda determinar la base con la que se deberá adelantar una ejecución y, en segundo lugar, se hace el avalúo de un segundo inmueble (Bolívar) que no fue objeto de medida cautelar alguna para este proceso, situación que conlleva a que se deba improbar el avalúo presentado.

En razón de lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Rondón- Boyacá.

RESUELVE

Primero: Improbar el avalúo presentado por la parte actora, conforme a lo expuesto en la parte motiva de la decisión.

Segundo: En uso de los deberes y facultades de ordenación e instrucción investidas a este servidor, se dispone designar al perito evaluador JORGE ENRIQUE VALDERRAMA JIMENEZ AVAL 6755024 quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia del I.G.A.C., inscrito para la ciudad de Tunja email arquival332@hormail.com celular 3132926490, ante la falta de auxiliares de la Justicia con esta especialidad en el listado para el circuito judicial de Tunja; a fin de que efectúe un nuevo avalúo al inmueble dado en garantía, atendiendo lo que realmente fue secuestrado. Por secretaria comuníquesele su designación.

Tercero: Designar como honorarios y gastos provisionales la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000 M/CTE). Acuerdo PSAA15-10448 de 2015, los cuales deberán ser sufragados por la actora dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia y aportar los soportes de pago.

NOTIFIQUESE,


LUIS FERNANDO SANDOVAL BARRETO
JUEZ

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Promiscuo Municipal
Rondón - Boyacá

CONSTANCIA SECRETARIAL DE FIJACION DE UN ESTADO (C.G.P.)

El presente Auto fue notificado en el **Estado N° 25 del 09-09-2021**, fijado virtualmente en el micrositio dispuesto para este despacho judicial por el Consejo Superior de la Judicatura, en la página web de la Rama Judicial, a la hora de las **8:00 de la mañana**.

RURY ZARIDE ACOSTA GOMEZ
Secretaria