



**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO
EN ASUNTOS LABORALES DE CALARCÁ, QUINDÍO**

Auto No.: 289
Asunto: NO ACEPTA AVALÚOS, REQUIERE A SECUESTRES
Y OTRAS DECISIONES
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: HUGO ABDUL JAMIN OSSMAN RODRÍGUEZ
Demandado: LETICIA ARCE PAVA
Radicado: 63-130-3112-001-2017-00139-00

Calarcá Q., once de marzo del dos mil veintidós

Teniendo en cuenta que existen varios mensajes de datos que han sido allegados al proceso de la referencia, se apresta esta célula judicial a realizar el pronunciamiento que en derecho corresponda frente a cada uno de ellos.

1. Avalúo de los bienes.

La ejecutante allegó al despacho avalúos catastrales de los inmuebles hipotecados¹, de estos, mediante auto del 27 de enero del 2020², se corrió el traslado al extremo pasivo en aplicación del numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

Dentro de la oportunidad procesal correspondiente, la ejecutada allegó avalúo comercial de los inmuebles aprehendidos en el presente proceso³, por lo que se corrió traslado de dicha experticia a la parte actora mediante auto del 14 de julio del 2020⁴.

¹ Folios 138 a 140 y 144 a 146 del Expediente físico escaneado. Elemento digital 001 del Cuaderno Principal 01

² Folio 157 del Expediente físico escaneado. Elemento digital 044 del Cuaderno Principal 01

³ Folios 175 a 211 del Expediente físico escaneado. Elemento digital 056 del Cuaderno Principal 01

⁴ Elemento digital 056 del Cuaderno Principal 01

A su vez, superadas las situaciones para presentar la contradicción del dictamen, la ejecutante dentro del término concedido, allegó avalúo comercial de los bienes aprehendidos⁵, para controvertir el allegado por la ejecutada.

Dicho lo anterior, procede el despacho a pronunciarse sobre los dictámenes allegados, sea lo primero indicar que el artículo 226 del Código General del Proceso, establece como requisitos que debe cumplir el dictamen pericial los siguientes requisitos:

“... El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.”*

Por su parte los artículos 3,6, y 23 de la ley 1673 del 2013 disponen:

“ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

*a) **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;*

*b) **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;*

⁵ Elementos digitales 102 a 105 del Cuaderno Principal 01

c) **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;

d) **Registro Abierto de Avaluadores:** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;

e) **Sector Inmobiliario:** Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

PARÁGRAFO 1o. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del avaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

PARÁGRAFO 2o. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.

Jurisprudencia Vigencia

Ir al inicio

ARTÍCULO 7o. TERRITORIO. El avaluador inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

ARTÍCULO 23. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

PARÁGRAFO 1o. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de evaluador que esté registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Avaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.”

De cara a la normativa mencionada, encuentra el despacho que los avalúos aportados por las partes carecen de los siguientes requisitos,

Respecto al dictamen aportado por la parte ejecutada:

Se presentan dictamen separado para cada inmueble, en los cuales evidencia:

- Tanto en el dictamen presentado para el predio la Hermosa y el predio Lote 9 y 10, no se acredita registro vigente en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, solamente fue aportada una impresión de un certificado que no tiene fecha ni firma alguna. Folio 202 del Expediente físico escaneado.
- Tanto en el dictamen presentado para el predio la Hermosa y el predio Lote 9 y 10, falta claridad y exhaustividad en el mismo, pues por una parte se indica en los mismos, que los inmuebles sobre los que recae el dictamen, tienen construcciones, pero al momento de determinar el valor de los inmuebles, solamente hace referencia al avalúo por cuadra del terreno.
- En el avalúo presentado para el lote 9 y 0, no se indica cual fue la metodología aplicada para la elaboración del mismo.

Respecto al dictamen allegado por la parte actora se tiene:

Se presentan dictamen separado para cada inmueble, en los cuales evidencia:

- Tanto en el dictamen presentado para el predio la Hermosa y el predio Lote 9 y 10, no se acredita registro vigente en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, solamente se indica en los dictámenes que tuvo acompañamiento de otra persona de quien dice que está registrada en el RAA, sin que la persona indicada sea la que suscriba el dictamen.

Consecuente con lo anterior, no es posible por el despacho adoptar alguno de los avalúos comerciales allegados por las partes, para fijar el precio de los inmuebles, al no cumplir tales experticias con los requisitos del numeral 3 del artículo 226 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 23 de la ley 1673 del 2013, tal como se precisó respecto a cada dictamen líneas atrás, no se acreditó la documentación que habilita para el ejercicio de evaluador a las personas que firman los dictámenes que fueron presentados al despacho, aunado que el allegado por la ejecutada, no satisface lo previsto en el inciso 5 del artículo 226 del estatuto procesal, en cuanto a los atributos de claridad y exhaustividad.

Ahora bien, tampoco podrá tenerse como precio del inmueble el valor del avalúo catastral incrementado en un 50% conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 444 del Código General del proceso, en atención a que si bien este fue el presentado en su primera oportunidad por la ejecutante, esta en la oportunidad procesal correspondiente no se mantuvo en el mismo, sino que pretendió fijar su valor con un avalúo comercial, razón por la cual en tiende el despacho que el catastral no es idóneo para establecer los valores reales de los inmuebles.

Corolario de lo anterior, es que no se adoptará ninguno de los avalúos presentados por las partes, quedando estas en libertad de presentar un nuevo avalúo que cumpla con los requisitos legales.

En los términos anteriores, queda resuelta la solicitud elevadas por la apoderada judicial de la parte actora⁶

2. Requerimiento a secuestres

Como quiera que mediante auto del 4 de agosto del 2021 fue relevado del cargo el secuestre CARLOS JULIO ARÉVALO AGUDELO, y designado en su reemplazo el secuestre JAIRO DE JESUS MELCHOR GUEVARA, sin que pese a la comunicación de aceptación del cargo por este último⁷ y la comunicación de tal aceptación al secuestre saliente⁸, se haya acreditado al despacho la entrega de los bienes por parte del secuestre saliente al secuestre entrante, se dispone requerir

⁶ Elementos digitales 107 y 108 del Cuaderno Principal 01

⁷ Elementos digitales 099 a 100 del Cuaderno Principal 01

⁸ Elemento digital 101 del Cuaderno Principal 01

por última vez al secuestre CARLOS JULIO ARÉVALO AGUDELO, para que proceda dentro de los 3 días siguientes a la comunicación de la presente decisión a realizar la entrega de los bienes inmuebles y a rendir las cuentas comprobadas de su gestión dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que se produzca dicha entrega. So pena de que este despacho compulse las copias ante la autoridad competente poniendo de presente el incumplimiento de sus funciones. Por secretaría remítase el presente auto al mencionado auxiliar de la justicia al correo electrónico carlosjulio1931@hotmail.com , para que proceda de conformidad con lo ordenado.

Por su parte, se requiere al secuestre JAIRO DE JESUS MELCHOR GUEVARA, para que informe al despacho si ya recibió los inmuebles aprehendidos en el presente proceso o que justifique porque no ha tenido lugar la entrega. Por secretaría remítase el presente auto al secuestre a la dirección jairomelchor1956@hotmail.com y jairomelchor1956@gmail.com, para que proceda conforme a lo ordenado.

De una vez se dispone que en caso que en el término concedido, no se acredite al despacho la entrega de los bienes por el secuestre saliente, se realice la entrega judicial de los mismos al secuestre entrante, para tal efecto se comisiona al Alcalde del Municipio de Calarcá Quindío para que lleve a cabo **LA ENTREGA** de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 282-7558 y 282-25362, aprehendidos dentro del presente proceso. Por secretaría líbrese el despacho comisorio en caso de que no se acredite la entrega.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA CARRASQUILLA BOHÓRQUEZ
JUEZA

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA

POR ESTADO ELECTRÓNICO N° 037

DEL 14 DE MARZO DE 2022

De conformidad con el artículo 9 del Decreto 806 del 4 de junio del 2020, el estado no requiere firma de la secretaria para su validez

PAULA ANDREA GRANADA BAQUERO
SECRETARIA

Enlace de sitio de publicación: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-civil-del-circuito-de-calarca>

PAGB

Firmado Por:

Carrasquilla Bohorquez Beatriz Elena

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001 Con Conocimiento En Asuntos Laborales

Calarca - 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:

3abb89ca4b71c7ec9700a200d6f74265de7253b52bc49b4c278b69cd1584400f

Documento generado en 11/03/2022 06:04:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente

URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>