

# RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



## JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., febrero veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023)

Radicación 11001 3103 022 2017 00311 00

1. Al contrastar los avalúos allegados por las partes, conforme el artículo 411 del C.G.P., le corresponde a la Juzgadora determinar el valor del bien común, para lo cual bastan las siguientes consideraciones:

En tanto que el avalúo que allegó la parte demandante (pdf's 6-8 Cdn. 1) pretendía ajustarse a las premisas normativas sobre una de las tantas formas de cuantificar el valor de la comunidad que, dígame además, por remisión se encuadra con el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P., pues se acreditó el avalúo catastral vigente del bien para dotársele de un incremento porcentual del 50%, lo cierto es que las operaciones matemáticas efectuadas contienen incorrecciones aritméticas como se verá más adelante.

Por otro lado, el avalúo allegado por la pasiva (pdf's. 17-23 Cdn. 1) carece de sustento en tanto no se cumplieron las preceptivas que justificaran la experticia aportada, en el sentido de precisar los exámenes tecnocientíficos de la ciencia valuatoria que sirvieron de apoyo para arribar a las conclusiones a las que allí se llegaron y tampoco se cumplieron las premisas técnico factuales del caso; obsérvese que el autor del trabajo no indicó las operaciones que realizó respecto del mecanismo de valoración que empleó, no sólo para darle valor al bien, sino además para actualizar el avalúo que ya había sido aportado en este asunto, si en cuenta se tiene que éste ya se hallaba incorporado al dossier.

En efecto, en el pdf. 23 Cdn. 1, figura el dictamen suscrito por DIEGO JAVIER MONROY BUITRAGO; a folios 8 y 9 del mismo se indica que el experto elucubró el objeto de su labor bajo el "*...método comparativo analizando la información obtenida en la investigación de mercado sobre precios de oferta de inmuebles en sectores aledaños...*".

Siendo lo anterior así, describió tres predios con los cuales al parecer hizo la comparación; sin embargo, no especificó de qué manera realizó cuentas para establecer los valores de esos bienes, obtener un valor promediado por metro cuadrado o medida semejante tanto para área del lote como para el área construida de los mismos, que multiplicados por las respectivas áreas del fundo

materia de división permitiera evidenciar su precio actualizado; si se miran bien las cosas, el perito revela que en los 3 inmuebles consultados cada uno de ellos tiene un valor global (lote y construcciones), pero no detalla cuánto de ese valor corresponde para área construida y para el área del lote *netas* que de cada bien identifica, careciendo el objeto de su medición de un punto de referencia certero, para aplicarlo a las características del bien condominado.

Con relación a la normatividad reguladora del sistema valorativo mencionado por el experto, concretamente la Resolución 620 del año 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se prevé en su artículo 10, que “...Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. (...).

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis. ...” (se destaca).

De manera que el dictamen no tuvo en cuenta las previsiones de carácter legal y de constatación que debía contener para darle mayor credibilidad y seriedad a sus conclusiones, pues no se indicó la fuente de donde se tomaron los datos de los tres inmuebles referenciados a fin de verificar su valor comercial (por área y lote); y consecuente con ello, dada la falta de discriminación del valor de lote y construcciones de dichos referentes no es posible constatar la coherencia de esos datos y brillan por su ausencia fotografías de los fundos para poder discernir su ubicación y potencial simetría en relación con los valores del predio investigado.

Por otro lado, el perito identificó mejoras bastante cuantiosas del bien (fl. 10 cfr.); no obstante, de ninguna manera indicó cómo (qué sistema técnico acuñó para calcular su quantum) o por qué razón valoró en forma independiente esas mejoras, lo cual, además de ser contradictorio con el sistema de comparación de mercado que empleó en sus primeras conclusiones, pues se entiende que el valor se mira conforme el estado actual del bien en relación con otros bienes similares sin segmentar aquello que accede al mismo, sino discriminando área y construcciones, aquí hizo una valoración por construcciones anómala, pues se escindieron inexplicablemente las mejoras de las construcciones del predio como si se trataran de dos

ítems diferentes a la hora de asignar un valor global al bien raíz yendo contra su propio sistema de cuantificación:

ÁREA APROXIMADA DEL LOTE:	486.40 M2
VALOR M2 TERRENO	\$3.500.000.00
<b>VALOR DEL LOTE</b>	<b>\$1.702.400.000.00</b>
ÁREA APROXIMADA DE CONSTRUCCIÓN	942.40 M2
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN ANTIGUA:	\$960.000.00
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA:</b>	<b>\$904.704.000.00</b>
<b>VALOR MEJORAS:</b>	<b>\$629.796.000.00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$3.236.900.000.00</b>

Las anteriores deficiencias, en suma, le restan solidez, claridad y exhaustividad al trabajo, pues impiden conocer lo que se hizo no solamente desde el punto técnico, que era donde debía el experto centrar sus esfuerzos y explicaciones para sustentar sus conclusiones, si no desde las reglas de la sana crítica y de la experiencia, que señalan, cuando de prueba pericial se trata, que el profesionalismo de cada perito se mide y comprueba por lo certero de sus explicaciones, sustentaciones y puntos de referencia documentados y referidos a quienes no dominan la ciencia en la que se especializa, lo que infortunadamente se echa de menos del escrutinio puesto de presente en anteriores líneas<sup>1</sup> al punto de que motiva a la suscrita funcionaria a, con sujeción al artículo 232 del C. G. del P., restarle fuerza probatoria para el objeto para el que se allegó.

En consecuencia, para definir el precio del bien, se acudirá a lo previsto en el nml. 4º del art. 444 del C.G.P., así:

- De los documentos allegados tanto en uno como en otro avalúo, se tiene que el avalúo catastral del fundo asciende a \$1.538'841.000,00 M/cte.
- Luego, la anterior cifra aumentada en un 50% o lo que es lo mismo multiplicada por 1,50, da como resultado \$2.308'261.500,00 M/cte., mas no \$2.307'761.500,00 M/cte que le dio a la parte demandante; -de allí el yerro que se advertía inicialmente.

Corolario de estas disquisiciones, se APRUEBA el avalúo del inmueble en cuantía de \$2.308'261.500,00 M/cte. Las partes deberán estarse a lo aquí resuelto (pdf's. 25-26, 30-31 Cdno. 1).

2. A fin de proseguir con el decurso procesal, se DISPONE SEÑALAR el día 1 del mes de junio del año 2023 a la hora de las 10:00 a.m. para que tenga lugar la diligencia de REMATE del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1191474.

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencias STC2066/2021 y STC7722/2021.

De conformidad con lo previsto en el artículo 411 del C.G.P., será postura admisible la que cubra el 70% del valor del avalúo dado al bien a subastar y será postor habilitado para intervenir en la puja, quien consigne el 40% del avalúo a órdenes de la cuenta que tiene habilitada este Despacho dentro de la oportunidad respectiva, según lo normado en los artículos 452 del C. G. P.

Siguiendo el protocolo para la implementación del “Módulo de Subasta Judicial Virtual”, conforme a lo dispuesto por la Circular PCSJC21-26 del Consejo Superior de la Judicatura, deberán tenerse en cuenta las siguientes indicaciones:

2.1. Deberá efectuarse la publicación en un periódico de amplia circulación como El Tiempo o el Espectador, indicando de manera precisa que el Juzgado 22 Civil Circuito de Bogotá conoce actualmente este proceso, acatando lo previsto en el artículo 450 ejusdem e indicando adicionalmente que:

(i) el remate del bien se llevará a cabo de manera virtual a través del link que estará publicado en el micrositio del juzgado, ubicado en la pagina web de la rama judicial, en la sección de remates (<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-022-civil-del-circuito-de-bogota/98>) y mediante la plataforma Microsoft Teams. Por secretaría adóptense las medidas correspondientes.

Esto debe informarse, precisando que el link del remate estará disponible un día antes de la fecha de la diligencia.

(ii) debe manifestarse que el expediente se encuentra digitalizado y disponible para su consulta en el micrositio del Juzgado, por lo que, para visualizarlo se debe solicitar vía correo electrónico a este Despacho quien compartirá el link respectivo a quien se identifique como interesado en participar en la subasta.

2.2. Previo a la fecha y hora señalada, la publicación deberá remitirse de manera legible en formato pdf. al correo institucional [ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co) En la misma deberá observarse claramente la fecha en que se realizó.

2.3. Las posturas serán reservadas y deberán remitirse exclusivamente al correo institucional del Juzgado [ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co) mediante documento digital debidamente suscrito con clave personal que solo debe conocer el oferente y que se suministrará en el desarrollo de la audiencia virtual, cuando lo indique la jueza, documento que debe contener:

- (i) relación del bien o bienes individualizados por los que se pretende hacer postura.
- (ii) cuantía individualizada por cada bien al que se hace postura.
- (iii) el monto por el que hace la postura.

(iv) nombre e identificación de quien realiza la postura, además del teléfono y correo electrónico. Y acompañarse de:

(v) copia del documento de identidad del postor si éste es persona natural, o de Certificado de Existencia y Representación si el postulante es una persona jurídica, con fecha de expedición no superior a 30 días.

(vi) copia del poder y documento de identidad del apoderado, con la facultad expresa cuando se pretenda licitar o solicitar adjudicación en nombre de su representado. En el mentado poder deberá obrar el correo inscrito en el SIRNA del abogado.

(vii) copia del comprobante de depósito judicial para hacer la postura correspondiente en los términos de los previsto en el en el artículo 451 del Código General del Proceso.

Lo anterior, a fin de garantizar los principios de transparencia, integridad y autenticidad consagrados en el parágrafo del artículo 452 ib. Sólo se tendrán por presentadas en debida forma las posturas electrónicas que cumplan tales requisitos y que sean allegadas dentro de las oportunidades previstas en los artículos 451 y 452 del C.G.P.

A efecto de tener más claridad sobre cómo realizar la oferta digital para participar en el remate virtual, acceda al video elaborado por el Consejo Superior de la Judicatura y ubicado en el micrositio del Juzgado en la sección de remates 2022.

Igualmente será necesaria la presencia de los postores que hubieren hecho postura vía correo electrónico a efecto de que suministren la contraseña del archivo digital que contenga la oferta, pues de no comparecer al momento de abrir los archivos respectivos o de no suministrar la contraseña, se tendrá por no presentada aquella.

3. Se requiere a Soluciones Legales Inteligentes S.A.S. para que rinda cuentas de su gestión como secuestre, en 8 días, so pena de aplicar las sanciones de rigor. Secretaría remita telegrama.

Así mismo, se requiere a las partes y tal auxiliar de la justicia, para que en el mismo término arrimen el acta de tal diligencia como quiera que no obra en el expediente.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**  
JE

Firmado Por:  
Diana Carolina Ariza Tamayo  
Juez

**Juzgado De Circuito**  
**Civil 022**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **7d076549a1f3ed12cf987a7c330ea2bf96a19987bf728f4624f2300c3590215c**

Documento generado en 23/02/2023 02:16:16 PM

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