



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., octubre veinticinco (25) de dos mil veintidós (2022).

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver la objeción al avalúo que respecto del bien embargado dentro del juicio ha planteado el extremo pasivo.

ANTECEDENTES

- 1.- En atención a la petición de parte para promover el trámite de almoneda, el Despacho requirió al interesado para que actualizara el avalúo del activo cautelado dentro del asunto, para lo cual, arrimó un trabajo de estimación comercial que concluyó un valor por monto de \$ 968.005.323.
- 2.- Dentro del respectivo traslado, el apoderado del extremo ejecutado controvertió el trabajo pericial. Cuestionó que el valor comercial resultara importantemente inferior al avalúo catastral para la actual vigencia fiscal, el que según la certificación expedida por la autoridad distrital correspondía a \$ 1.083.439.000; por tanto, en atención a la regla prevista en el artículo 444.4 del C.G.P., solicitó desestimar el presentado por la activa para, en su lugar, tener el valor del activo en \$ 1.625.158.500 [valor catastral incrementado en un 50%].
- 3.- De la respectiva oposición se descorrió un nuevo traslado al ejecutante quien, ocurrido el respectivo plazo, guardó silencio.

CONSIDERACIONES

4.- Sabido es que el propósito principal de los juicios compulsivos es la recuperación de la cartera que motivó la acción judicial, mediante la aprehensión de la prenda general del deudor y con ello, saldar las prestaciones debidas junto a su fluctuación en el tiempo.

Para dicha tarea, bien pueden ser cautelados activos líquidos que imputen directamente pagos parciales al estado del crédito, como ocurre con los dineros que en productos financieros, créditos, contratos o remanentes existan a favor del deudor; sin embargo, no todas las veces ello es posible, siendo los activos ilíquidos los que sirven como fuente de recobro.

Claro ejemplo de ello son los inmuebles y, por tanto, para mutar la naturaleza física de los bienes en su representación dineraria, el legislador previó un esquema que procura asegurar la no comercialización del predio, su detentación material en beneficio del proceso judicial, su valoración y posterior venta, esto, a través de las figuras del embargo, secuestro, avalúo y remate en subasta pública. De modo tal, que con las resultas de la almoneda [transformación a fuente líquida: dinero], se solventa todo o, cuando menos, en mayor medida el valor de la prestación adeudada.

5.- Siendo así las cosas, el avalúo se torna en un etapa de vital importancia porque a partir de aquel se fijan las pautas para la venta, adjudicación y pago del débito. De allí, que las condiciones que permitan calificar dicho monto, deben respetar un grado de veracidad que revele el principio de igualdad entre las partes.

Ello traduce que el valor dado no debe ser inferior al correspondiente, pues de ser así, no lograría sufragarse en mayor medida la obligación adeudada y la prestación continuaría acrecentada en el tiempo dada la causación de réditos de retardo, los que solo finalizan de fluctuar ante el pago total o, habilitaría [como no en pocas ocasiones ocurre] que el propio convocante se postule como adjudicatario con base en su crédito, haciéndose injustamente al activo y manteniendo una obligación insoluble [exceso] en su favor.

De otro, tampoco puede sobrevalorarse injustificadamente, pues ello limitaría o, cuando menos, reduciría el atractivo del bien para que terceros interesados en aquel se postulen con fines a su adquisición y, al final, no se obtendría la añorada mutación líquida para brindar solución a la prestación debida.

Siendo más reflexivos, esta hipótesis también frustraría que el acreedor, ya castigado por la infracción que su contendor hizo al crédito, al punto de tener que acudir al sistema judicial para forzosamente provocar el pago, pudiera participar como postulante a partir del valor liquidado de su obligación, pues se vería inmerso en la necesidad de sufragar el exceso del precio que, no pocas veces, es una importante cifra de imposible o difícil consecución, tornando en irrealizable la recuperación.

6.- Para dirimir esa principal tarea y en particular lo dificultosa y controversial que pueda llegar a tornarse, el legislador acudió a dos criterios de libre elección. De un lado, uno objetivo y principal y, por otro, uno subjetivo y residual.

El primero, mediante la valoración que adelante en cada vigencia fiscal la autoridad catastral de la entidad territorial en donde se encuentre el bien, incrementada en un 50% y la segunda, acudiendo a un dictamen pericial de parte.

Entonces, si el interesado considera que el sistema objetivo resulta ajeno a la realidad del activo, podrá acudir al segundo el cual estará sometido a una calificación un tanto más rigurosa pues, precisamente, se auxilia de aspectos propios de cada bien y a la estimación que el perito considere para subestimar o sobrestimar el resultado final en comparación con el mecanismo objetivo.

Lo importante frente a este último instrumento y en esto hace importante énfasis el Despacho, es que para servir como base demostrativa válida y suficiente con fines a enervar o sobreponerse a la regla objetiva, debe permitir verificar un juicioso y acertado ejercicio de valoración del inmueble, esto es, sus condiciones particulares, como a su vez, su comparativo con el mercado homólogo, pues de no ser así, de causar dudas frente a ello u omitir algún aspecto relevante, habrá de imponerse la regla principal.

7.- En el particular, el extremo demandante echó mano del trabajo pericial para solicitar que la estimación económica del inmueble embargado y secuestrado dentro del asunto, se fijara en \$ 968.005.323, al paso que la pasiva [por sucesión procesal] reprenió dicha petición al considerarla subestimada frente a la realidad, en tanto si el avalúo catastral para 2022 eran \$ 1.083.439.000, tenía que considerarse el valor del apartamento en \$ 1.625.158.500.

Y es que al valorar el dictamen arrojado a derivado 31, encuentra el Despacho ciertas

ambivalencias que, dada su relevancia para la conclusión que expresa, impiden tenerlo como fuente demostrativa para la tasación del bien.

Basta indicar que, no obstante haberse acudido a una metodología comparativa o de mercado que busca homogenizar las condiciones zonales para, a partir de allí, posicionar al bien en un valor estándar con base en el área que lo compone, lo cierto es que aquel desconoció, por completo, las situaciones especiales del apartamento.

Y ello es así, pues conforme lo expresó el propio profesional que rindió la pericia, no ingresó al bien por falta de colaboración del ejecutado [fol. 14 derivado 31], lo que permite entender el por qué a lo largo del documento ninguna apreciación se hizo frente a la composición del apartamento, su vetustez, sus mejoras suntuarias, sus actuales condiciones de conservación, menos se aportó material fotográfico; tan solo se basó para efectos de identificación y composición, en los que fuere incorporado en la Escritura Pública de compraventa, circunstancias que pudieron haber variado si en cuenta se tiene que desde aquel entonces han pasado un poco más de dos décadas.

Dicha circunstancia, partiendo siempre de la búsqueda del valor real e individual del activo, impide tener por acertada la conclusión a que arribó la perito; máxime, cuando esa ausencia de cooperación por la contraparte no se convertía en un impedimento insuperable para haber efectuado un ajustado ejercicio de tasación; lo anterior, pues no solo la regla general de dictámenes incorporada en el artículo 227 del C.G.P, sino en particular para avalúos, el 444.3 *ibídem* confiere facultades de ordenación con la finalidad de forzar la colaboración de la pasiva; no obstante, dicho petición de parte jamás fue efectuada por la interesada.

8.- Por tanto, ante la deficiencia del medio suasivo y la relevante diferencia entre conclusión a que arribó en comparación con el avalúo catastral, se impondrá la prosperidad de la objeción para entonces aprobar el avalúo del apartamento identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20194678 con base en la regla prevista en el artículo 444.4 de la Ley 1454 de 2012, en \$ 1.625.158.500.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR fundada las observaciones al avalúo comercial presentadas por la parte ejecutada, en atención a las consideraciones efectuadas en este proveído.

SEGUNDO: Téngase como avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto, el presentado por la parte ejecutada en la suma de \$ 1.625.158.500, conforme a lo antes indicado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES

Juez

Firmado Por:
Carlos Andrés Hernández Cifuentes
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
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: **97d4eb6a85177e3ae2c4d741c41ae4cc9b39a5b3379219cc1e468a21870c497c**

Documento generado en 25/10/2022 12:29:58 PM

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