

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, trece de julio de dos mil veintitrés

1. El apoderado del demandado Gabriel Villamizar Gualdrón allegó **actualización** del avalúo comercial¹ del inmueble objeto del presente litigio, el cual fue objetado por la apoderada de la parte demandante allegando uno nuevo², el cual fue **actualizado**³ luego de que se diera cumplimiento a lo ordenado mediante auto del 17 de febrero de los corrientes⁴.

Partiendo de lo expuesto y en concordancia con lo dispuesto en los artículos 411 y 444 del C.G.P., una vez revisadas las actualizaciones de los avalúos comerciales aportados por las partes, se estima pertinente **adoptar** el elaborado por la perito *Mariela Duran Santos*⁵ toda vez que además de tratarse de una persona experta en la materia, se evidencia que las conclusiones obtenidas resultan acordes con la **realidad física y comercial del bien**, pues se advierte que el deterioro del inmueble según los exámenes realizados incide notoriamente en el valor del mismo y de forma negativa, aunado a las **modificaciones** que se hicieron al interior la edificación que implican mutar la existencia de apartamentos por habitaciones, luego, la alteración interna de la estructura conlleva un detrimento en términos del valor comercial que le puede corresponder al inmueble, entonces, las conclusiones de la perito son concordantes con lo observado y los cálculos realizados, aspectos todos que valorados en conjunto le dan solidez a su dictamen y permite acogerlo en su integridad, desvirtuando de paso las conclusiones del dictamen aportado por la demandada.

Al respecto, debe observarse que el dictamen presentado por el extremo pasivo guardó total silencio sobre el notorio deterioro del bien según se constata de los registros fotográficos aportados en los anexos de ambos dictámenes, de igual manera, el dictamen del extremo pasivo extrañamente en los cálculos sobre costo de reposición claramente indica que la edad del bien es de 8 años, folio 16 del archivo 104, situación que implica desconocer la edad física del bien que el mismo perito al folio 15 de su dictamen dijo que era de 43 años pero en los cálculos incluyó esa variable en un 43%, manteniendo la *edad* en 8 años, amén que en ese mismo cálculo, el del folio 16 archivo 104 habla de un área privada construida de 79 metros cuadrados y también incluyó como área construida 742 metros cuadrados, información esta que notoriamente no es concordante con el área construida documentada en los registros fotográficos y que obligan a concluir que no existe un área privada construida de 79 metros cuadrados, contradiciéndose en esta otra temática el perito.

De otra parte, resulta incomprensible que el perito de la parte pasiva afirma en el *plano* del archivo 104 folio 4 que se trata de un predio de un solo piso con patio, garaje, entrada, local y apartamento, desconociendo que la construcción cuando menos consta de un segundo piso y que existen más espacios edificados, apreciación esta que de igual manera obliga a considerar las conclusiones del perito como erradas.

Precisamente, lo atinente al deterioro avanzado del inmueble es una situación que por lo demás ha sido corroborada en los acuciosos informes que ha rendido la secuestre, como el del archivo 133 y sus soportes fotográficos.

En tal sentido, se tendrá avaluado comercialmente el inmueble en la suma de \$1.412'050.000 y para el 25 de febrero de 2023, fecha en la que finalmente se pudo concretar la visita al predio.

2. Se **ordena** al demandado permitir el ingreso de la Secuestre al inmueble en el **horario y días que ella estime pertinente**, verificando **sí** la debida identificación de la Secuestre, que por lo demás **ya es conocida por el demandado**, reiterándole que debe abstenerse de asumir conductas que obstruyan la función de la Secuestre y **RESPETARLA** siempre, sin excusa de ninguna índole, así mismo, se **ordena al apoderado**

¹ Archivos 103-104 del expediente.

² Archivos 109-113 ibídem.

³ Archivos 140-142 ibídem.

⁴ Archivo 117 ibídem.

⁵ Archivos 140-142 ibídem.

de la parte demandada que por su intermedio se ilustre a su poderdante sobre lo aquí ordenado, pues resulta totalmente inadmisibles el comportamiento que el demandado y terceras personas asumen frente a la Secuestre, como se puede evidenciar del informe del archivo 126, al efecto, de lo aquí ordenado **debe** el apoderado de la parte demandada dentro de los dos días siguientes a la notificación por estados del presente auto aportar las evidencias sobre el cumplimiento estricto, recordándole que es la **segunda vez** que debe imponérsele dicha carga, pues la primera lo fue en auto del 21 de mayo de 2021 obrante en el archivo 072.

3. Siendo evidente de ambos dictámenes periciales que al interior del predio objeto de este asunto se han venido acondicionando *apartamentos o habitaciones*, las que al parecer y según los reportes de la Secuestre se están dando en arrendamiento, se ordena dar **traslado** de todos los informes periciales junto con los de la Secuestre, a la Secretaría de Salud y Ambiente del Municipio de Bucaramanga, así como a la Secretaría de Planeación Municipal y a la de Gobierno, para que conforme a sus competencias se adelante con **URGENCIA** las acciones respectivas para determinar si los apartamentos y habitaciones son aptas para ser entregadas en alquiler, las condiciones sanitarias y demás que existen en cada una de tales unidades, el cumplimiento de las normas sobre construcción de los apartamentos y habitaciones, amén de constatar si en las condiciones actuales se pueden o no habilitar tales construcciones para alquiler, junto con los demás aspectos que estimen pertinentes, para lo cual podrán dar traslado también a las distintas autoridades para que adelanten las actuaciones respectivas con causa en las situaciones que puedan identificar durante las acciones que deben adelantar.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

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: 9719d4fe39bdf7e6dfc4dc2a536099d55331271af883bd5d909b3190b45b1375

Documento generado en 13/07/2023 04:26:59 PM

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