



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SECRETARIA. Montería, seis (06) de febrero de dos mil veintitrés (2023). Pasa al despacho de la señora Juez el presente proceso, en el cual se encuentra pendiente para decidir controversia relativa al avalúo catastral. Sírvase proveer.

El Secretario

YAMIL MENDOZA ARANA.

Montería, seis (06) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE	BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 890.903.938-8
DEMANDADO	DIANA PINEDA PERTUZ – CC 64.575.708
RADICADO	23001310300320180016200
ASUNTO	AUTO- FIJA AVALUO
AUTO N°	(#)

I. ASUNTO.

Incumbe en esta oportunidad decidir entorno a la objeción presentada por el vocero judicial de la parte demandada frente al avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 140 – 99063 de la Ofician de Instrumentos Públicos de Montería, correspondiente al inmueble ubicado en la calle 62 #10-73 barrio la castellana de la ciudad de Montería.

II. ANTECEDENTES.

Dentro del presente radicado, mediante Auto de fecha 01 de septiembre de 2021, notificado el día 2-septiembre-2021 se corrió traslado por diez (10) días del avalúo **catastral**, presentado por el ejecutante para que los interesados presentaran sus observaciones.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

PLANTEAMIENTO DEL EJECUTADO

En dicha oportunidad el apoderado demandado solicitó no sea de recibo el avalúo presentado por demandante, aduciendo que la certificación catastral (General) que aportó la parte demandante como base de avalúo catastral no cumple con lo señalado en el artículo 444 del Código General del Proceso; toda vez que al IGAC, se le debe hacer cuando se desea conocer el valor comercial de un inmueble, para que este elabore avalúo a costas del interesado en acatamiento a los requisitos que impone el artículo 3 de la resolución 620 del año 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en concordancia con la ley 388 de 1997, decreto 2113 de 1992, decreto 208 de 2004, decreto 1420 de 1998. Igualmente, aporó un avalúo comercial, así: \$598.327. 000.oo conforme lo establecen los numerales 2 y 4 del artículo 444 del C.G.P., elaborado por un perito debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaladores RAA.

PLANTEAMIENTO DEL EJECUTANTE

Contra este último, la apoderada de la parte ejecutante recorrió traslado indicando que no es que la Certificación Catastral General expedida por el IGAC y presentada para establecer el avalúo del inmueble no cumple con lo señalado en el artículo 444 del CGP., que la norma en comento no exige al demandante pedir al IGAC la elaboración de un avalúo comercial, lo que exige la norma es la aportación del avalúo catastral del inmueble para que incrementado en un 50% constituya el avalúo judicial del inmueble.

Señala, además que, luego de practicada la diligencia de secuestro Bancolombia S.A., solicitó avalúo comercial del inmueble a la firma CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ, la cual avalúo el inmueble comercialmente en la suma de \$ 300.865.500,00. (Anexo avalúo comercial de fecha 08/02/2021 en 41 folios). Y frente al avalúo comercial realizado por la entidad contratada por el banco y el avalúo catastral para



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

el año 2021 certificado por el IGAC, resultaba ser este último incrementado en un 50%, idóneo para establecer el precio del inmueble; el cual se solicitó fuera fijado en la suma de \$ 343.084.500,00.

Finalmente, **la apoderada de la parte ejecutante considera que no habiéndose presentado oportunamente avalúos comerciales ni por la parte demandante ni por la parte demandada, no es posible presentar observaciones al Avalúo Catastral** presentado conforme al Numeral 4 del Artículo 444 del CGP. (Numeral 2 Artículo 444 del CGP).

III. CONSIDERACIONES.

El numeral 2 del artículo 444 del C.G.P., establece:

“Artículo 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

(...)

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”

CASO CONCRETO

Advierte el Despacho que, tal como surge de su propio texto, la norma en cita no contempla controversias, solo observaciones, motivo por el cual esta judicatura imprimirá trámite de observaciones, contra el avalúo catastral presentado por la parte demandante y procederá a resolver las mismas.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Es el juez el director del proceso y que, precisamente por serlo, entre sus deberes tiene conforme al artículo 42 del C.G.P. el de dirigirlo, velar por su rápida solución, hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe, así como evitar toda tentativa de fraude procesal. Tales deberes le imponen el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial **y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.)**; de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

Establece el artículo 444 del Código General del Proceso, en lo pertinente:

Artículo 444. (...) Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes: (...)

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. (...).

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (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 (...).

Significa a la luz de dicha norma, que con el fin de dotar de celeridad al proceso el legislador reglamentó el mecanismo bajo el cual se debe regir el avalúo, disponiendo en materia de inmuebles, **que puede ser** el tomado del “**valor catastral**” incrementado en un 50% **o el informe pericial de persona idónea y versada en la materia. Ambos, susceptibles de “observaciones”**, en aras de proteger el principio de igualdad y el “*debido proceso*”, siendo discrecional del Juez determinar el justiprecio de la cosa objeto de subasta en la que funge como vendedor, y de allí, las obligaciones inherentes al leal desempeño del encargo impuesto.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Así las cosas, en el evento de llegase a presentar “observaciones”, precisando el Despacho – de cualquiera de las partes, no solo de la ejecutante o ejecutada, corresponde determinar su pertinencia a la luz de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que aunque referida al anterior Código de Procedimiento Civil, aplica en vigencia del General del Proceso a efectos de propender, se itera, por “*las garantías del debido proceso (defensa y contradicción)*”, habida cuenta que el fallador no se encuentra atado al primer avalúo allegado al legajo, por cuanto el precio debe ser consecuente con los atributos de la cosa.

Frente al particular expuso la Corporación

(...) Lo anterior de entender que si «el funcionario judicial funge como representante del dueño de los bienes cautelados y ocupa el lugar del vendedor en la almoneda», su desconocimiento auspiciaría «que dicho negocio jurídico de tenor procesal, en cambio de que se perfeccione mediante el recaudo del verdadero precio que detenta el bien a la sazón de su venta, se lleve a cabo por el pago de uno inferior al que comercialmente tiene atribuido, mismo que por demás ya se ve reducido por el porcentaje de postura al efecto establecido por el artículo 523 ejusdem, acarreando que tanto demandante como demandado se vean damnificados en sus intereses, ya que, no hay duda, ambas partes se benefician cuando el objeto de la almoneda se realiza por una cantidad dineraria acorde a su valor presente, pues uno y otro extremos litigiosos lejos de verse lacerados satisfacen en mayor medida, de esa guisa, sus intereses particulares que en últimas es a lo que aspiran, y por ende precisan que la justicia tienda en ese sentido» (CSJ SC, 13 Ago. 2012, Exp. 2012-01147-01, reiterada 22 Ago. 2013, Exp. 2013-00086-01)

También la Corte Constitucional se pronunció sobre el tema, para afirmar que

“[e]n cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aun cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”, caso en el cual “con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo”. Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez “prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal”. La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen. En esas condiciones, la demandante no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso. (Subrayas fuera de texto, T-531 de 2010)”

En conclusión, la interpretación que del referido canon se haga, necesariamente implica que el “avalúo” que acoja el juez debe responder a las condiciones reales y actuales del



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

mercado mobiliario, fin obtenido en el momento que obre en autos prueba con elementos suficientes, idóneos y conducentes que lleven a tal raciocinio, obviamente, obtenida con respeto del “*derecho de contradicción*”.

En el presente asunto, de la prueba allegada al expediente se advierte el siguiente itinerario:

- El día 18-agosto-2021 la parte ejecutante arrió el **avalúo catastral** para el año 2021 del inmueble objeto de almoneda cuantificado en \$228.723.000, valor que incrementado en el 50% arrió un total de **\$343.084.500** (TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS)
- Mediante auto de fecha 01- septiembre- 2021, el despacho, dispuso “*DAR TRASLADO por el término de diez (10) días a la contraparte del presente avalúo*”.
- La demandada a través de su vocero judicial, presentó “*dictamen pericial que controvierte el certificado catastral que presento como Avaluo, la representante legal de Bancolombia. Fin no se tenga en cuenta*”. y allego pericia que indica que el **valor comercial** del inmueble para el año 2021 asciende a **\$598.327.000, oo** (QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS VEINTE Y SIETE MIL PESOS).
- Se surtió el traslado del avalúo comercial y el escrito que controvierte el avalúo catastral presentado por el vocero judicial de la parte demandada a la contraparte.
- El apoderado de la parte demandante, dentro del término legal presentó escrito describiendo traslado de memorial que controvierte el avalúo presentado por Bancolombia S.A., reiterando que el avalúo catastral del inmueble para el año 2021, basado en el certificado por el IGAC, incrementado en un 50%, resultaba idóneo para establecer el precio del inmueble; el cual se solicita sea fijado en la suma de \$ **343.084.500,00**. Toda vez, que el avalúo comercial que ellos contrataron con la



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

firma CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ, arrojó el monto el \$ 300.865.500,00

Corolario de lo anterior, Sea lo primero establecer que se equivoca el apoderado del ejecutado, al indicar que la parte interesada en un avalúo comercial debe solicitarle al IGAC, para que a su costa la esa entidad realice tal experticia, y de esa forma cumplir con lo ordenado en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. El supuesto contenido en la norma en cita no se refiere en tratándose de inmuebles a la forma como se establece el justiprecio comercial, sino que hace alusión al catastral, exigiendo solamente el avalúo catastral incrementado en un 50% del valor que como avalúo señala el IGAC.

“Artículo 444 C.G.P.

...

*4. Tratándose de bienes inmuebles **el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (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 (...)*”

Tal como lo hizo en su oportunidad BANCOLOMBIA S.A., quien apoyado en documento público – CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL que expidió precisamente el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, procedió a calcular el justiprecio catastral, tomando como monto base \$228.723.000, esto es, el indicado en el mencionado certificado aumentado en un 50% para arribar a la suma de **\$343.084.500,00**.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirámpeas), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4916-311815-72334-0
FECHA: 18/8/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: DIANA LUZ PINEDA PERTUZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 64575708 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:23-CORDOBA
MUNICIPIO:1-MONTERÍA
NÚMERO PREDIAL:01-01-00-00-0610-0012-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-01-0610-0012-000
DIRECCIÓN:C 62 10 73
MATRÍCULA:140-99063
ÁREA TERRENO:0 Ha 219.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:227.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALUO:\$ 228,723,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	DIANA LUZ PINEDA PERTUZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	64575708
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **FINES JUDICIALES**.

María Alejandra Ferrera Hernández
Jefe (E) oficina de Relación con el Ciudadano

Atendiendo lo dispuesto en la norma en cita, esta unidad judicial encuentra que el monto del avalúo catastral que señaló el apoderado judicial de BANCOLOMBIA S.A., se ha apegado a dicha preceptiva de forma exhaustiva.

Situación diferente es que el ejecutado no considere que este sea el idóneo y cuenta con la posibilidad de presentar su observación y allegar un avalúo diferente (artículo 444 #2 C.G.P). Y en efecto así lo hizo el apoderado de la parte ejecutada, quien en termino de traslado de 10 días otorgado a los interesados (auto de 1-septiembre-2021, notificado por estado 2-septiembrede 2021) el día 15-septiembre-2021, según se evidencia en la plataforma TYBA, presentó memorial con el objeto de controvertir el avalúo presentado por el extremo actor, esto es, en fecha que correspondía al día 9 de traslado, el cual fenecía el 16-septiembre-2021.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Septiembre 2021

Do	Lu	Ma	Mi	Ju	Vi	Sá
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Es así como se evidencia, además, **que no le asiste razón al ejecutante al afirmar que el avalúo comercial allegado por la parte demandada sea extemporáneo.**

Ahora bien, es preciso recordar que el Código General del Proceso (art. 47) dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar.

De acuerdo a lo anterior, y al ser una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013 y sus normas reglamentarias, a partir del 2 de enero de 2017, cuando el auxiliar de la justicia que intervenga en un proceso requiera elaborar dictámenes de avalúos en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, para las cuales se exige al perito estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, este deberá presentar certificado de inscripción vigente en el mencionado registro, como prueba idónea de su calidad de evaluador. En efecto, a partir del 02-enero-2017 inició a operar en Colombia, el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), vigilado por la Superintendencia de Industria y Comercio y las dos únicas entidades reconocidas de autorregulación (ERA): el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA) y la Corporación Colombiana Autorreguladora de evaluadores (Anav)



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Así las cosas, al existir dentro del proceso dos avalúos diferentes, uno catastral (como lo contempla el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P.) y otro comercial (allegado en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 de la misma norma), este último elaborado por el señor **Ricardo Manuel Acosta Hoyos - RAA – AVAL – 6886148**, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., según certificado obrante en el plenario, lo que lo califica y certifica para realizar tal labor.

Page 23 of 26



PIN de Validación: b27b0a5c



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886148.



PIN DE VALIDACIÓN

b27b0a5c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los diecinueve (19) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

El juez tiene el deber supralegal de disponer de los medios necesarios para que en la medida de lo posible fije el precio justo de los fundos que han de ser objeto de puja, máxime cuando el ejecutado presentó sus observaciones desde la aportación del “*avalúo catastral*” sobre lo desajustado a la realidad del porcentaje del predio objeto de avalúo.

Así entonces, la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al funcionario obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de emplear la ley, más cuando, como en el presente asunto, la aplicación mecánica de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en especial, el debido proceso.

El despacho considera que el avalúo catastral aportado, no es desfasado, no obstante, acorde a lo que está establecido en el decreto 140 de 2020, este corresponde al valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, **en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último.** porque lo que esa norma prevé es un marco de acción que limita la facultad del IGAC al momento de establecer la valuación catastral, sin que se pueda entender, en todos los casos, que el rubro asignado, por dicho concepto, a determinado predio, corresponde concretamente al tope máximo o mínimo que, a modo de límite, fija la ley.

En el caso de marras se tiene que la apoderada de Bancolombia solicita que se fije como avalúo del inmueble ubicado en la calle 62 #10-73 barrio la castellana de la ciudad de Montería, distinguido con inmobiliaria N° 140 – 99063 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Montería, el obtenido del avalúo catastral en suma de **\$ 343.084.500,00**, por ser el idóneo, ya que según avalúo comercial del inmueble que esa entidad solicito a la firma CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ – perito ERLYN DANIEL ARRIETA JIMENEZ con RAA – AVAL -78024294, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, se obtuvo como justiprecio comercial el monto de **\$ 300.865.500,00**. Esto es un valor inferior al catastral.

Frente a este tópico no desconoce esta unidad judicial que el dictamen pericial y el avalúo catastral constituyen «una unidad inescindible, pues el segundo sirve de apoyo al primero



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

atendiendo preceptos como el artículo 18 de la ley 820 de 2003¹ donde el comercial no excede el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente; No obstante, el avalúo comercial de un inmueble es siempre superior al catastral y no inferior como lo señala la parte actora.

Así lo muestran las siguientes disposiciones normativas aplicables a la materia:

“Artículo 444 # 4 del C.G.P:

...

Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (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...”

“Artículo 90 Estatuto Tributario modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019:

...

Se tiene por valor comercial el señalado por las partes, el cual deberá corresponder al precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación. Esta previsión también resulta aplicable a los servicios.

En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior...

En consecuencia, esta operadora judicial no tendrá de recibo el avalúo catastral presentado por la apoderada de BANCOLOMBIA S.A., valor de un inmueble objeto de Litis.

¹ ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

De otra parte, en lo que respecta al avalúo comercial proveniente del ejecutado a fecha 14-septiembre-2021, atendiendo a la realidad y características del inmueble: Tipo de propiedad casa de habitación familiar, situado en la calle 62 No 10-73 barrio la castellana de Montería, Estrato 5, Lote de extensión superficiaria de 219 M2 y Construcción equivalente a 121 M2, avaluado en **\$598.327.000.oo**, para este despacho tal valor se ajusta a la realidad del predio, su tamaño, límites, uso, clase, ubicación, vías de acceso, clases de terreno, número de construcciones y condiciones del mercado inmobiliario. En consecuencia, la suma de **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS VEINTE Y SIETE MIL PESOS (\$598.327. 000.oo)** será acogida como valor del bien distinguido con matrícula inmobiliaria 140-99063 de la ORIP de Montería, valor éste que, bajo el razonamiento y sana crítica del Despacho y la verificación de dicho informe pericial, resulta más aproximado que el avalúo catastral allegado por la parte ejecutante, máxime cuando el perito evaluador cumple con todos los requisitos normativos del caso.

Lo anterior, en cumplimiento a los deberes que, como director del proceso, el artículo 42 del C.G.P. le impone al juez, cuales son: dirigir el proceso, velar por su rápida solución, hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe; recordando una vez más, que tales deberes le imponen al Juez el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.); de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la observación presentada por el apoderado judicial de la parte ejecutada, relativa a que el avalúo catastral allegado por BANCOLOMBIA S.A., no reúne los requisitos contenidos en el canon 444 del C.P.G., conforme a lo expuesto en la parte considerativa.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SEGUNDO: TENER como avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°140-99063, el realizado por el perito evaluador Ricardo Manuel Acosta Hoyos - RAA – AVAL – 6886148, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., por la suma de **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES TRECIENTOS VEINTE Y SIETE MIL PESOS (\$598.327. 000.00)**. Por lo expuesto en precedencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Av.

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 3

Monteria - Cordoba

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: **de3bbc3a36ab932d7707adb5cf6f2c3233925e2697b33b744a3b2ab4b2925eb6**

Documento generado en 06/02/2023 03:17:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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