



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

Radicado	2019.00176.00
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	BANCO SERFINANZA S.A.
Demandado	SOCIEDAD LINERO DIAZGRANADOS ARQUITECTOS ASOCIADOS Y OTROS

Santa Marta, Veintiuno (21) de Junio de Dos Mil Veintitrés (2023).

Procede el despacho a pronunciarse sobre la objeción presentada por la parte demandada el 23 de junio de 2022, al avalúo catastral de los Inmuebles objeto de litigio en este asunto, aportado por la parte actora (visible en el arch.64).

1. ANTECEDENTES

Prevía diligencia de Secuestro efectuada el 21 de octubre de 2021, tal y como se lee del informe presentado por el Secuestre visible en el arch.67 del expediente digital, la parte demandante allegó avalúo catastral de los siguientes bienes inmuebles, el 9 de noviembre de 2021:

- Inmueble de matrícula 080-41543 ubicado en la Cll 23 No.4-27 Oficina 603 de esta ciudad.
- Inmueble de matrícula 080-41551 ubicado en la Cll 23 No.4-27 Oficina 704 de esta ciudad

En el mismo se señala que los inmuebles mencionados, para el año 2011, estaban avaluados así:

INMUEBLE	AVALUO CATASTRAL AÑO 2021	INCREMENTO 50%	TOTAL AVALUO X INMUEBLE
Oficina 603	\$64.804.512	\$32.402.256	\$97.206.768
Oficina 704	\$48.039.200	\$24.019.600	\$72.058.800
TOTAL AVALUOS			\$169.265.568

Efectuado el traslado del avalúo (del 16/06/2022 al 05/07/2022), la parte demandada lo objetó aportando para tal efecto un nuevo avalúo (arch.90 y 91). Como fundamento de la objeción señaló, que los avalúos catastrales –aumentados en un 50%-, no arrojan el valor real de los bienes y no son idóneos para establecer su precio real, por cuanto la finalidad del avalúo catastral no va más allá que fijar la base gravable para calcular el valor del impuesto predial.

Por el contrario, aduce el objetante que, el avalúo comercial es el resultado de un estudio detallado del bien inmueble en su contexto, en donde se tienen en cuenta todos aquellos aspectos que lo valorizan o desvalorizan, es decir, responde a la realidad del inmueble a la fecha de su realización



REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

(avalúo) de cara al mercado inmobiliario, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado, por esa razón es acertado concluir que es a éste al que debe darse prelación, en procura de proteger los derechos de los ejecutados sobre su patrimonio, sin desconocer, por supuesto, los de la parte activa al pago de la obligación.

Por ello, presenta un avalúo comercial, donde reposa el valor real y actual de los inmuebles descritos, realizado por un perito idóneo, miembro activo de la Lona de Propiedad Raíz de Santa Marta, que cuenta con la capacidad académica y la experiencia necesaria, quién fijó como avalúo los siguientes valores:

INMUEBLE	AVALUO COMERCIAL
Oficina 603	\$222.180.065
Oficina 704	\$170.255.680
TOTAL AVALUOS	\$395.435.745

Dentro del término de traslado de la objeción (del 7 al 12 de julio de 2022), la parte actora no se pronunció.

2. CONSIDERACIONES

Es preciso memorar que el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso establece que:

“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:

- 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.*
- 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.*

...



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

3. *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. (...)*"

Ahora, atendiendo la regla trascrita, el extremo ejecutante presentó el avalúo de los bienes inmuebles objeto de la Litis según al avalúo catastral aumentado en un 50%, inconformes con esta tasación, la parte ejecutada presentó sendos dictámenes periciales para sustentar la objeción.

Haciendo un examen del avalúo presentado por la parte actora y de los dictámenes periciales allegados, se advierte que efectivamente los bienes valuados son los mismos que debían ser objeto de prueba pericial. La experticia, realizada por el perito evaluador Pedro Antonio Ramírez Lozano, tuvo en cuenta características especiales de los inmuebles a evaluar tales como identificación del sector en que se encuentran ubicados y sus particularidades, usos allí permitidos, estratificación, servicios públicos, sectores catastrales próximos, vías de acceso, actividades predominantes en la zona, extensión superficial, linderos, construcción.

En ese orden, el avalúo comercial determina el precio que una persona debe pagar o fijar a la hora de comprar o hacer una venta de una propiedad. Este proceso establece el precio del inmueble, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, mientras que el avalúo catastral se usa para fijar los impuestos, por ende, no establece el precio de venta del inmueble, sino que solo es un porcentaje del valor total; Los avalúos catastrales tienen un valor máximo equivalente al **70 por ciento del valor comercial** de los predios urbanos y 50 por ciento de los predios rurales, al tenor de lo preceptuado en los planes nacionales de desarrollo. El avalúo comercial es puntual y corresponde a la realidad del momento del mercado inmobiliario, sea establecido mediante las leyes de la oferta y demanda de la propiedad raíz o como resultado de los modelos matemáticos establecidos para su cálculo.

De tal manera que, para el Despacho, la parte demandada logra probar que avaluar los inmuebles objetos del proceso conforme a la regla prevista en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P, es decir conforme al avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), no se ajusta a su precio real.

Así las cosas, como quiera que se encuentra acreditado que el avalúo presentado por el extremo demandante no se ajusta al valor real de los inmuebles embargados y/o que en el caso concreto debía desconocerse la forma de avalúo prevista en el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso, es claro que la objeción presentada está llamada a prosperar y así se declarará.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

En consecuencia se tendrá como avalúo definitivo el presentado por el extremo ejecutado visible el arch.90 del expediente digital

Por ello se

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la objeción al avalúo, presentada por el ejecutado, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: TÉNGASE como avalúo definitivo el presentado por el extremo pasivo visible en el arch.90 del expediente digital, el cual corresponde a los siguientes valores:

INMUEBLE	AVALUO COMERCIAL
Oficina 603	\$222.180.065
Oficina 704	\$170.255.680
TOTAL AVALUOS	\$395.435.745

Notifíquese y Cúmplase.

Firmado Por:
Monica De Jesus Gracias Coronado
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 1
Santa Marta - Magdalena

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: 4ad9a62c64093f8a4faf3cd557259291d047726d164be2a23daeb159044c3675
Documento generado en 21/06/2023 03:46:25 PM

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