



CONSTANCIA: El término del anterior traslado, transcurrió los días 15- 18 y 19 de julio y en tiempo oportuno el apoderado judicial de la parte demandante se pronunció al respecto.- INHABILES: 16- 17 y 20 de julio. A Despacho

CONSUELO GONZALEZ LOPEZ
Secretaria

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
Santa Rosa de Cabal, Risaralda, Julio veintiséis (26)
de dos mil veintidós (2022). Rad. 2019/1957

Procede el Despacho a resolver los avalúos presentados por ambas partes respecto del inmueble embargado y secuestro dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario adelantado por BANCOLOMBIA contra GUSTAVO ADOLFO BLANDO ARBELAEZ.

Por auto del 15 de junio del presente año, se dio traslado a la parte demandada del avalúo presentado por la ejecutante y en tiempo oportuno se pronunció objetando el mismo al aducir que no cumplía con los requisitos del artículo 226 del CGP; se aduce como avalúo el valor asegurable y no el comercial dado por el perito, no se allegó certificado de tradición para verificar si el predio tiene servidumbres u otros gravámenes, no se delimita el inmueble no se dice si tiene cercamientos o cultivos, no se caracteriza la construcción ni las mejoras; no justifica porque usa el método de comparación de mercado y solo dos de los tres inmuebles comparados quedan en el Lembo.

De la objeción y el valúo presentado por la parte demandada se dio traslado a la parte demandante quien en tiempo oportuno manifestó que se debe tener en cuenta el avalúo de \$284.668.200,00 y no el que por error involuntario se consignó en el escrito que corresponde al valor asegurable. Manifiesta que el avalúo no es para un proceso de deslinde y amojonamiento o similar. Aduce que tuvo en cuenta inmuebles similares en Santa Rosa, no como el demandado que usó el valor de inmuebles en Medellín. Afirma que el avalúo del demandado no una el promedio si no el límite superior del promedio, que se omite mencionar, que el inmueble está localizado en zona veredal, en una ladera bastante pronunciada en más del 90% del terreno.

SE CONSIDERA:

La parte ejecutante presentó avalúo que arrojó una suma de \$284.668.200; por su parte la ejecutada aportó avalúo del mismo bien,



con un valor de \$368.075.250,00 y la diferencia entre uno y otro experticio se presenta en el valor asignado por cada uno al valor del metro cuadrado del lote de terreno objeto de hipoteca, puesto que el demandante lo estableció en la suma de \$90.000 pesos m2 y la demandada en \$125000 pesos m2, y aunque ambas partes utilizaron métodos similares para ello, no coinciden en el valor.

También existen diferencias considerables en lo que respecta al valor dado a las construcciones pues mientras que en el demandante suman un valor de \$146.621.700, para la parte demandada suman un valor de \$176.450.250.

Deberá entonces en Juzgado establecer si los reparos que presenta la parte ejecutada respecto del avalúo del banco están fundamentados y fueron acreditados

En lo que respecta a que no se cumplieron los requisitos del artículo 226 del CGP, la Corte Suprema de Justicia ha decantado que esos requisitos formales son relevantes al momento de la valoración del dictamen, lo que implica que la experticia no se puede rechazar de plano por el solo hecho de no cumplirse con el lleno de estos pedimentos; en el presente caso, si bien no fueron allegados, lo cierto es que este solo hecho no hace que se incline la balanza en favor del demandado pues el presentado por esta parte tampoco cumple con los requisitos previstos en la norma.

Ahora bien, en lo que respecta a la contradicción respecto del valor dado por el perito y el Abogado, al descorrer el traslado éste explicó que se trató de un error involuntario al poner como avalúo el valor asegurable, por lo que este aspecto se entiende subsanado.

En lo que atañe a la falta de anexos del peritaje como certificado de tradición para verificar la condición jurídica del inmueble tales como gravámenes y limitaciones, esto no es considerado relevante pues tal aspecto no afectó en este caso en particular el valor del bien y tampoco el peritaje de la parte demandada trae como aspecto relevante alguna limitación o gravamen que incida en el valor del inmueble.

En cuanto a los cercamientos y cultivos, tampoco estos aspectos fueron tenidos en cuenta por el segundo perito como relevantes para aumentar el valor del bien, en su experticia no se incluyen cultivos que incrementaran el valor del bien, por lo que hacer o no alusión a éstos resulta irrelevante.

Por último en lo que atañe a la caracterización de las construcciones, el Despacho concuerda con la postura del objetante, en la medida en que el avalúo de la construcción efectuada por el primer



perito es deficiente, solo avaluó una de las construcciones y no justifica porque no le da ningún valor a la bodega y a la terraza (parte dura) ni tampoco se incluyen dentro del metraje de la casa, tampoco se explica con claridad de donde salieron los valores con los cuales calculó el costo de reposición y depreciación de la vivienda, no explicó de dónde sacó el valor del ítem “clase” “valor de reposición” sobre esta última aduce en un pie de página que fue de “construdata” pero no indica que versión ni de que ciudad; no obstante lo anterior, el segundo dictamen también tiene una falencia en este aspecto pues toma como base valores de reposición de la ciudad de Medellín que no resultan comparables con zona rural de Santa Rosa.

Ahora bien, en lo atinente al valor del metro cuadrado del terreno, le asiste razón al objetante en lo que respecta a que de los 3 inmuebles comparados de “construcción + lote de terreno”, uno de ellos no es en el Lembo, pues solo se indica que está ubicado en Santa Rosa sin más especificaciones; pero en este punto, el segundo dictamen tampoco otorga el pleno convencimiento al despacho, pues al comparar otros precios de inmuebles similares para determinar el metro cuadrado, no se basa en ofertas o transacciones realizadas, sino que indica como fuente simplemente “persona residente de la zona” y “Gustavo Gutiérrez” situación que resta fuerza a su dictamen.

Las anteriores falencias de ambos dictamen hace que el Despacho no pueda inclinarse por uno de los dos sino que considera que la forma más adecuada de dar un valor acertado al bien es efectuar un promedio de ambos avalúos, de modo que el mismo se aprobará en la suma de \$326.371.725

Por tanto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de Santa Rosa de Cabal, Resuelve:

PRIMERO: DECALRAR probada **parcialmente** la objeción presentada por la parte ejecutada respecto del avalúo presentado por la parte ejecutante, dentro del presente proceso Ejecutivo Hipotecario adelantado por BANCOLOMBIA contra GUSTAVO ADOLFO BLANDON ARBELAEZ.

SEGUNDO: TENER COMO AVALUO del inmueble objeto de hipoteca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 296-64152, la suma de \$326.371.725



NOTIFÍQUESE,

Suli M. H.

SULI MIRANDA HERRERA

Juez

Firmado Por:

Suli Mayerli Miranda Herrera

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Santa Rosa De Cabal - Risaralda

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: **1c353569b5a0a2350d5095d3d64d290106ab97a9c2b7d78f329be2f46ff205f3**

Documento generado en 27/07/2022 02:26:28 PM

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

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