



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO IBAGUE TOLIMA

Carrera 2ª No. 8-90 piso 11. Oficina 1105 Teléfono 2637957
Palacio de Justicia "Alfonso Reyes Echandía"
J06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ibagué Tolima, marzo diez (10) de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO INSTAURADO POR BANCO BBVA COLOMBIA CONTRA JOSÉ JENNER ACEVEDO FERNÁNDEZ RADICACIÓN No.2020-00024-00.-

ASUNTO

Procede el despacho a resolver las observaciones al avalúo comercial del inmueble objeto de litigio, presentada por la parte demandada.

FUNDAMENTO DE LAS OBSERVACIONES

Las razones de las observaciones realizadas al avalúo comercial presentado por la parte demandada, se sustenta en solo se tuvo en cuenta las condiciones externas del inmueble, el valor del inmueble se enmarcó en valores para el año 2021, por lo que presenta un valor inferior al valor real y el depósito o bodega no fueron tenidos en cuenta en el avalúo.

CONSIDERACIONES

Los numerales 1 y 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, prescriben:

“(...) 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.

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. (...)” Negrilla adicional

La norma citada prevé como carga que deben cumplir cualquiera de las partes, la de aportar un avalúo, el cual en el presente asunto lo allegó la parte demandante, a fin de determinar el valor real del inmueble, asimismo, el juez goza de la potestad de apreciarlo y otorgarle el mérito que le merece atendiendo la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos, a fin de establecer si el avalúo es apto para proceder a rematar el bien.

Es de expresarse que, si bien la parte demandada formuló escrito de “objeción al avalúo”, de no haber estado de acuerdo con el mismo, debió haberlo alegado a través de un experticio tal y como lo indican los numerales 1º y 2º del artículo 444 del C.G.P., toda vez que la ley le impone a las partes el deber de aportarlo.

Por su parte, es de precisar que, con la expedición del Código General del Proceso, se eliminó la posibilidad de solicitar objeción, viabilizando únicamente a las partes que, en caso de no encontrarse de acuerdo con el dictamen, se dé trámite a lo establecido en el artículo 228 *ibídem*.

En consecuencia, como la parte demandada no efectuó el correspondiente trámite establecido en la ley para que sea objeto de estudio, tampoco aportó un dictamen que pudiera contradecir el aportado por la parte actora, el despacho no acogerá los planteamientos formulados.

Ahora bien, revisado el avalúo comercial realizado al inmueble objeto del proceso, considera el Despacho de oficio, que carece de sustento técnico y probatorio, por cuanto no se emitió concepto respecto de las condiciones internas del inmueble, los servicios públicos con los que cuenta, las condiciones de habitabilidad, el aporte de fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, no se analizó los aspectos específicos del inmueble, acabados, estado de conservación, distribución del espacio, el sector, proyecciones de desarrollo, las especificaciones, los inmuebles de la zona, proyecciones a futuro de la posible depreciación o valorización del sector y otros aspectos inherentes al inmueble, tampoco se hizo referencia a los parqueaderos, el uso exclusivo de ellos y área de los mismos.

Para el caso de los avalúos comerciales, es indispensable que el evaluador visite el inmueble para constatar las características básicas y el estado actual de la propiedad, lo que ocurrió en el presente caso, pues en las observaciones del avalúo se indica que no se tuvo acceso físico al inmueble por lo que no se conoce el uso, la

habitabilidad ni disponibilidad de servicios públicos, se asume el estado de construcción normal al igual que sus acabados acordes al estado y vetustez, y no emiten concepto de favorabilidad por desconocer las condiciones internas del inmueble.

Así las cosas, el Despacho no acoge el planteamiento formulado por la parte demandada, en atención a que no fue probada ni argumentada la observación presentada.

Por consiguiente, con el fin de garantizarle los derechos al demandado, de oficio se ordenará a la parte demandante presentar un nuevo avalúo comercial del inmueble dado en garantía, teniendo en cuenta las especificaciones antes descritas y actualizando el valor real del bien.

En virtud a lo antes expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no fundadas las observaciones presentadas al avalúo comercial presentada por la parte demandada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandante presentar un nuevo avalúo teniendo en cuenta las falencias anotadas en la parte considerativa de esta providencia y actualizando el valor real del inmueble dado en garantía.

NOTIFÍQUESE,

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ
Juez

Firmado Por:

Saul Pachon Jimenez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Ibague - Tolima

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: **3c3696f4b0c136aa6f52a62d0fe336f064bfcb0f7bd06621a6bbb52ee1ea8a3**

Documento generado en 10/03/2022 06:08:54 PM

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

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