156

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué Tolima, Noviembre treinta (30) de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario instaurado por BANCO DAVIVIENDA S.A. contra MANUEL GUILLERMO OVALLE ANGARITA.

RADICACIÓN N° 73-001-31-03-006-2018-00122-00.

El apoderado de la parte actora presentó el avalúo catastral incrementado en un 50% del bien dado en garantía hipotecaria, frente al cual la parte demandada allegó avalúo comercial, siendo del caso entrar a resolver sobre cuál de los aportados será tenido en cuenta para los efectos legales dentro del trámite del proceso referenciado.

Mediante auto de fecha enero 21 de 2020, se dio traslado del avalúo catastral allegado por la parte demandante, según el cual el bien tiene un valor de $117'599.000.oo cantidad que incrementada en un 50% esto es en $58'799.500.oo arroja un avaluó de $176´398.500.oo, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 444 del Código General del Proceso.

La parte demandada dentro del término de ley allegó avalúo comercial del citado inmueble, aduciendo que el catastral puesto en consideración no es idóneo allegándose el correspondiente avalúo comercial, el que arroja un valor de $362´000.000.oo, del cual se corrió traslado.

Dentro del término de traslado la parte demandante guardó silencio, motivo por lo cual se procede a resolver, al respecto, para lo cual se hacen las siguientes.

CONSIDERACIONES:

El artículo 444 del Código General del Proceso, norma que regula lo relativo al avalúo de bienes sometidos a las medidas de embargo y secuestro dentro de procesos ejecutivos, determina:

"...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:

Escaneado con Cam

1 57

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 éste 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 previo real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1°...".

Por consiguiente, como quiera en el presente caso se ha presentado discusión sobre el avalúo del bien sometido a medidas, acorde a lo señalado en la norma transcrita se procede a continuación a resolver al respecto.

Del análisis detallado realizado a los avalúos presentados, encuentra el Despacho que el catastral presentado por la parte actora, tiene un valor de $117.599.000.oo el que incrementado en un 50% asciende a la cantidad de $176´398.500.oo; en el avalúo comercial que allega la parte demandada, el bien es avaluado en la suma de $362.000.000.oo, aduciéndose que el avalúo catastral allegado no es idóneo para establecer el precio real del inmueble, ya que no tiene en cuenta las condiciones actuales del inmueble y demás características.

Es indiscutible que los avalúos catastrales si bien últimamente han venido siendo actualizados, no alcanzan a reflejar el verdadero valor de los bienes inmuebles, máxime si se tiene en cuenta que los valores establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi se basa más en la ubicación de los bienes inmuebles más no en sus características, puesto que por regla general los inmuebles no son visitados para establecer el avalúo catastral, cosa diferente con los avalúos comerciales que se realizan bajo la observación material del inmueble, verificando la clase de construcción y los materiales utilizados, con sus terminados y demás características específicas.

Por consiguiente, frente a la escogencia entre el avalúo comercial y uno catastral incrementado en un 50%, para la suscrita Jueza resulta justo, razonable y de protección de los derechos a la propiedad privada, escoger el avalúo comercial por cuanto el mismo tiene en cuenta las características actuales del inmueble, la clase y cantidad de construcción existente, el estado actual de la construcción, los servicios públicos con que cuenta, su ubicación, medios de transporte que permiten el acceso al mismo, etc., de tal manera que en el presente

Escaneado con Cam

158

caso se adoptará el avalúo comercial para efectos de continuar el trámite del proceso.

Por lo brevemente expuesto, la suscrita Jueza Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima,

R E S U E L V E:

1.- ADOPTAR como avalúo del bien sometido a medidas de embargo y secuestro en el presente proceso, el comercial presentado por la parte demandada, según el cual el inmueble dado en garantía hipotecaria asciende a la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($362'000.000.oo) moneda corriente, conforme a las consideraciones plasmadas en la presente providencia.

2.- ORDENAR continuar el trámite del presente proceso. En consecuencia, ejecutoriada esta providencia vuelva el expediente al Despacho.

NOTIFÍQUESE.

La Jueza,

LUZ MARINA DÍAZ PARRA

Escaneado con Cam