

SECRETARÍA.-

A Despacho de la señora Juez, informándole que se encuentra dispuesto el interregno para resolver lo ateniendo al avalúo del bien centro de esta Ejecución, conforme al avalúo catastral y la experticia allegada por la parte demandada. Sírvase proveer. Cartago - Valle, junio 30 de 2022.

Secretaria,

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTIUNO (21) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).



República de Colombia

Referencia: **EJECUTIVO** [ACCIÓN REAL] promovido por **BLANCA NUBIA QUINTERO LOPEZ** contra **MARIA MANUELA RESTREPO CADAVID**

Radicación: 76-147-31-03-001-2018-00013-00

Auto: **1045**

I. MOTIVO DE LA PROVIDENCIA

Procede el Despacho a resolver sobre los avalúos allegados por las partes en contienda, de cara al cálculo de la base para remate en el presente juicio ejecutivo.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

Materializadas prósperamente las medidas cautelares solicitadas por el demandante, esta sede judicial mediante Auto No. 784 adiado el 8 de junio de 2018 ordenó seguir adelante con la ejecución demandada y proceder entre otras cosas, al avalúo del bien inmueble objeto de este pleito.

En ese designio, el demandante en este trámite presentó el avalúo del predio con base en el catastral del mismo, otorgándole el valor de **\$559'570.500**, de igual manera, el gestor judicial de la ejecutada hizo lo propio, allegando avalúo comercial que ascendió a la suma de **\$2.156'150.000**.

Surtido el traslado de rigor, el sector demandante exhibió repulsa frente a la valoración económica arrojada por su contraparte, basándola, en lo basilar, en que: **(i)** existe contradicción en el dictamen, al tomar la totalidad del área, a saber 739 metros cuadrados asignándole el valor de 2'100.000 por metro cuadrado construido, cuando el área construida es solo de 599.07 m²; **(ii)** Notó disparidad entre el área de 599.07 M² que señala el perito

como construida, y el área construida informada en el avalúo catastral de solo 343 m², **iii)** en que la demandada no emitió pronunciamiento al momento de aprobar el avalúo dado al bien mediante auto 991 del 14 de julio de 2021, **iv)** refirió que la demandada compró el bien inmueble el 15 de marzo de 2017 por \$ 223'000.000 y cinco años después pretende que sea vendido en 2.106'150.000, **v)** el predio se encuentra en regular estado de conservación según consta en los informes emitidos por el secuestre y no ha sufrido mejora desde que fue hipotecado, **vi)** la experticia no explicó con suficiente sustento jurídico y científico el origen de las cifras que señaló, no especificó las fuentes consultadas, no se analizaron los precios del mercado, ni allegó prueba del valor por metro cuadrado en el sector donde se ubica el inmueble, no genera certeza sobre la realidad del estado del bien y su valor actual.

Frente a lo cual, el vocero judicial del extremo pasivo replicó que su actuación se ajustó a la normatividad vigente para el trámite del avalúo, además aludió que el dictamen pericial debe ser valorador por el Juez a la luz de las reglas de la sana crítica, sin que puedan ser de recibo las observaciones del ejecutante por no haber acreditado especiales conocimientos científicos para sustentar sus conclusiones, ni tener en cuenta la inflación que ha alcanzado al mercado inmobiliario, máxime si tiene especiales arquitectónicas y constructivas no equiparables a construcciones ordinarias.

Efectuada la síntesis que antecede, se procede a resolver previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES-

Como holgadamente es sabido, la peritación como medio de prueba, presupone la necesidad de verificar al interior del proceso hechos que "requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos" (Art. 226), y sufrió modificaciones importantes tras el advenimiento de la Ley 1564 de 2012. Ahora, en tratándose del avalúo de bienes en procesos ejecutivos, existe una regulación propia que recoge el artículo 444 del Código General del Proceso, aunque es claro, que esa tipología de dictámenes también debe sujetarse a las reglas generales previstas en los artículos 226

y siguientes de la misma codificación, en lo que no se contrapongan a las disposiciones especiales.

Empero, por tratarse de un dictamen con propósito predefinido (la valuación de un bien) que debe rendirse en un proceso especial (ejecutivo), el legislador consideró necesario fijar unas pautas especiales que se concretan a las siguientes:

En cuanto a la aportación: la carga de allegar el avalúo recae prima facie en ambas partes¹, porque tanto ejecutante como ejecutado tienen intereses en la determinación del precio del bien que será objeto de subasta, abandonando el sistema del antiguo código de procedimiento, que engastaba esa responsabilidad de aportar la peritación primero en el demandante y luego en su contendor (inciso 3°, artículo 516 ibidem).

En cuanto a la oportunidad: en los procesos ejecutivos el avalúo de los bienes solo puede verificarse en la fase de ejecución forzada, esto es, luego de la notificación de la orden -en auto o sentencia- de seguir adelante con la ejecución. Por supuesto que los bienes tienen que haber sido previamente embargados y secuestrados, pero aunque estas cautelas se hayan consumado, el avalúo solo podrá materializarse después de la citada orden.

En cuanto a la contradicción: a diferencia del régimen general, tratándose de avalúos en la especie de esta Litis, solo existe una forma de refutación, a través de observaciones sin que sea necesario soportarlas en otro avalúo. Aunque lo normal en estos casos es que la prueba se enfrente con otra prueba y no con un discurso, el Estatuto Rituario Civil a diferencia de su antecesor, no le impuso a la parte contraria del deber de allegar otro dictamen como fundamento de la censura (C.G. del P., Art. 444 Núm 2.).

En cierta forma, el nuevo articulado procesal quiso ser más garantista porque la contradicción puede tener lugar por dos caminos: **(i)** bien porque se allegaron plurales avalúos, ora que se **(ii)** formularon observaciones dentro del término señalado en

¹ La novedad del C. G. del P., es que también se autorizó al acreedor que embargo remanentes para presentar el avalúo, en cuanto tiene un interés indudable en una valoración de la que dependerá, en buena medida, que tras el remate quede un saldo del que pueda sacar provecho.

la ley. Ahora bien, caber mencionar que la contradicción del avalúo siempre será un trámite escrito que se define por fuera de audiencia. Si solo se formulan observaciones o se allegaron varios avalúos contradictorios, el juez resolverá de plano.

Itérese, no existe espacio adicional para pruebas, porque ya se agotaron los términos para allegarlas. Pero si dentro del traslado del avalúo se allegó otro avalúo o se presentan observaciones, como aquí ocurrió, el juez pondrá en conocimiento de los intervinientes esa otra peritación y luego resolverá el cuestionamiento.

En cuanto al avalúo de ciertos bienes: el Código General del Proceso reiteró unas reglas especiales para avaluar bienes inmuebles y vehículos automotores. En el caso de los bienes raíces, su valor será el del avalúo catastral, incrementado en un 50%; porque el valor que invoca el deudor para pagarle tributos al Estado, también debe servir de referencia para que este le venda sus bienes, en caso de ser ejecutado. Ahora, el incremento porcentual reconoce que ese valor catastral no siempre coincide con el comercial. Pero si la parte que lo aporta considera que ese criterio no es idóneo, entonces, junto con el avalúo catastral, debe allegar un avalúo rendido por perito especializado (Regla 4).

Y en cuanto al Avaluador: en este punto no se puede omitir la aplicación de la Ley 1673 de 2013, cuyo artículo 22 establece, a la letra: "...El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen", sin que pueda alegar que en materias judiciales no es aplicable esa normativa, porque según su artículo 4°, el Avaluador desempeña su labor, por vía de ejemplo, "En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiera para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros."

Quizás no sobre agregar, que como el avalúo de bienes por excelencia contiene un alto grado de conocimiento técnico, a la par que económico, en el mercado inmobiliario, es claro que

constituye un verdadero dictamen pericial y, al revestir esta característica, a no dudarlo, deberá allanarse a los requisitos estampados en el artículo 226 ibídem, además que en las condiciones que establece el canon 232.

Bajo las anteriores coordenadas legales, esta Falladora sigue a establecer el valor del avalúo del bien inmueble objeto del proceso ubicado en la calle 16B # 3N-104/96/88, lotes 3, 4 y 5 de la manzana B Urbanización Los Álamos del municipio de Cartago, identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-28100 y cédula catastral 01-01-0162-0024-000, con base en el certificado catastral y la experticia que obran en el plenario. El primero se efectuó atendiendo lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. consistente en el avalúo catastral aumentado en un 50% que dio como resultado la suma de **\$ 559'570.500**. Por su parte, el extremo pasivo allegó la experticia confeccionada por el perito **HUMBERTO MARIN** adscrito al registro abierto de avaluadores, a través del cual se calculó el valor de la propiedad en **\$ 2.156.150.000**. Ello, luego de determinar que se trataba de una propiedad comercial, con área de 738,83 m² de los cuales 273,82 m² consisten en "área construida cubierta", 325.25m² de "área construida descubierta", y 148.03 m² de área libre. Descendió a su descripción indicando en lo general, que consta de zona exterior, puerta de acceso, vestíbulo, garaje, sala y oficinas, baños, sauna, turco, jacuzzi, sala de estar, y estar de piscina con todos los servicios domiciliarios, puntualizando sus materiales de construcción, entorno, y linderos. De la misma manera, explicó que para determinar el precio del inmueble tuvo en cuenta variables endógenas y exógenas que influyen en el precio, como oferta y demanda de lotes similares en el sector, localización, el hecho de que se encuentra en zona de proyección comercial, que tiene buenos terminados, estructura y cimentación, así como la opinión de personas conocedoras del gremio y propietarios del sector. Dedujo que el valor unitario del metro cuadrado era de **\$ 750.000 pesos** y del metro cuadrado construido de **\$ 2'100.000 pesos**, luego multiplicó cada uno de dichos valores por el total de metros cuadrados del inmueble, otorgando al área de terreno el valor de 554'250.000 y a la construcción el valor de \$ 1.551'900, que sumados arrojaron la suma de **\$ 2.106'150.000**.

Del análisis de la peritación que se acaba de sintetizar, se extrae que el método utilizado por el profesional para elaborar su trabajo, fue el método de la comparación, bajo la premisa que el valor dado al inmueble se instituyó de acuerdo a la oferta y demanda de la zona. Al utilizar este método el valor del predio debe ser el equivalente al de otras propiedades que se oferten en zonas aledañas a la heredad objeto de peritación, y se resalta, que cuenten con características similares que puedan considerarse como sustitutivos de aquel o comparables funcionalmente. Antes de descender a la comparación, naturalmente debe el evaluador establecer las singularidades y cualidades del bien a valorar y así tener el punto de referencia para desarrollar la comparación aludida. Empero, en el asunto bajo examen, fue esta última labor de identificación plena de la propiedad, la que no se agotó de forma completa, al brillar por su ausencia la antigüedad del predio, su estado de conservación, y el mantenimiento del mismo. Obsérvese que a pesar de haber descrito los materiales con los que fue edificado, omitió especificar que la obra se encuentra en muy regular estado de conservación y que sus acabados a pesar de ser suntuosos, ya son antiguos como se ve claramente en las fotografías aportadas y también quedó consignado en la diligencia de secuestro llevada a cabo el 11 de octubre de 2019, situación que no ha mutado, pues así ha sido informado por la entidad Apoyo Judicial Especializado, en los informes rendidos en calidad de secuestro designado.

Estas imprecisiones conllevan a determinar que el valor que el perito otorgó al metro cuadrado construido de la propiedad no corresponde a la realidad del mercado. Agréguese a lo anterior, que el hecho de que la edificación hubiere sido erigida con intenciones comerciales, no convierte su entorno en zona comercial, pues de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial del municipio de Cartago, el barrio Álamos en donde se ubica el inmueble centro de este trámite, está catalogado como zona residencial.

A la par, el auxiliar de la justicia al multiplicar el área total del lote de 738,83 M2, por \$ 750.000 pesos por concepto del metro cuadrado de área de terreno, y luego por \$ 2'100.000 pesos correspondiente al metro cuadrado de área de terreno ya construida, otorgó doble valor al área de terreno del bien

inmueble valuado identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-28100. A más de lo anterior, el área construida del bien solo asciende a 273,82 M2, porque el restante consiste en 325.25 M2 en área construida descubierta, y 148,03 M2 de área libre, y a pesar de ello se multiplicó el valor de metro cuadrado por la totalidad de área del bien que incluye áreas no construidas. Dicho razonamiento no se ajusta a ninguna de las metodologías existentes para el cálculo del valor de un bien inmueble, en el entendido que ninguna de ellas, incluyendo la utilizada por el perito, permiten atribuir un doble valor al área de terreno construida y sin construir, por tratarse del mismo espacio de terreno.

Las anteriores disquisiciones, llevan a esta judicatura al convencimiento que el valor otorgado a título de avalúo comercial al inmueble no se ajusta a la realidad del mercado, se reitera, debido a haberse contabilizado de manera exuberante el valor por metro cuadrado construido del inmueble, asimismo al otorgarle un doble valor a título de área sin construir y área construida, y sin tener en cuenta características de suma importancia para determinar el valor de la construcción.

Por otra parte, a pesar de que el peritaje presentado por la ejecutante se ajusta a la ley, emerge evidente que otorga un valor muy inferior al que en realidad cuesta el predio, al no contemplar sus cualidades y características propias que aumentan su valor, y que fueron señaladas en la experticia expedida por el señor HUMBERTO MARIN.

Con todo, no le queda otro camino a esta judicatura, que ajustar el valor del avalúo del bien, teniendo como base la información que reposa en el expediente, a saber, dictamen pericial ya comentado y el avalúo catastral. Tenemos que según el avalúo comercial del bien, su área es de 739 m2, de los cuales 273,82 M2 corresponden a área construida cubierta, 325.25 M2 en área construida descubierta, que suman 599,07 m2, y 148,03 M2 de área libre. El valor dado en promedio al metro cuadrado del área construida fue de \$ 2.100.000 según la experticia, que multiplicados por 599,07m2 arrojan el resultado de **\$ 1.258'047.000**

pesos que será el valor otorgado al predio. Sin proceder a agregar el valor de los 148.03 metros cuadrados que no están construidos, para de esta forma, equilibrar el valor promedio dado al metro cuadrado construido, de suerte que el perito al calcular ese valor, se insiste, no tuvo en cuenta que el predio se encuentra en regular estado de conservación, y es una edificación antigua con pobre mantenimiento.

Tomando pie en las exposiciones motivacionales que anteceden, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago - Valle del Cauca, en uso de sus atribuciones legales:

IV.- RESUELVE:

Primero.- FIJAR como **AVALÚO** para el bien inmueble distinguido con la **MATRICULA INMOBILIARIA NO. 375-28100**, la suma de **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL PESOS (\$1.258'047.000)**.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ



Firmado Por:
Liliam Naranjo Ramirez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001

Cartago - Valle Del Cauca

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: **e6285f54fa4358d26499168de4d5ebcdaf6d397bea70bc0d9e72b0a77b0ce9f4**

Documento generado en 21/07/2022 08:50:28 AM

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