

CONSTANCIA SECRETARIAL.- Palmira (V.), 19 de julio de 2023. A despacho de la señora Juez el presente asunto en el que se presentó objeción al avalúo catastral, que fue trasladado directamente a la demandada y quien dio contestación. Sírvese proveer.

Notificación auto corre traslado:	24 de mayo de 2023
Término de traslado:	25, 26, 29, 30, 31 de mayo y 1, 2, 5, 6 y 7 de junio de 2023.
Fecha objeción:	31 de mayo de 2023
Traslado objeción:	5, 6 y 7 de junio de 2023.
Fecha descorre traslado:	6 de junio de 2023.

DEISY NATALIA CABRERA LARA
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira (V.), dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Ejecutivo
Demandante:	Bancolombia S.A. – Cesionario Jesús Albénis Giraldo
Demandado:	María Cruz Plata Ibarra C.C. 41.595.639
Radicación:	76-520-31-03-002- 2003-00106-00

Dentro del término de traslado del avalúo catastral del inmueble distinguido con la **matrícula 378-106806**, la apoderada de la demandada presenta observaciones respecto del traslado del avalúo catastral del inmueble embargado y secuestrado en este proceso.

OBSERVACIONES PRESENTADAS. Manifiesta la apoderada que se allegó un “mal denominado avalúo catastral” del que se corrió traslado por este juzgado, el cual “se trata de una mera factura de impuesto predial unificado y no del verdadero avalúo catastral del predio controvertido”. Además, que debe ordenarse al demandante presentar avalúo practicado por un experto. Agrega que el valor señalado del inmueble de \$218.689.500 es “exageradamente baja” y en cambio en un avalúo comercial de 2020 se había avaluado en \$179.883.007. Finalmente, considera que es obligatorio aportarse un avalúo comercial del inmueble “conjuntamente con” el avalúo catastral, argumentos con los cuales solicita que se debe ordenar al demandante aportar el avalúo comercial.

OPOSICIÓN. La apoderada del cesionario demandante, en contra de lo anterior, señala que la base gravable del impuesto predial es el avalúo catastral establecido por el IGAC, por lo que es idóneo y que si se tomara el avalúo comercial del 2020 incrementado en el

IPC la suma sería de \$214.690.368, inferior al precio señalado. Por lo que solicita no se tenga en cuenta el escrito de la ejecutada.

CONSIDERACIONES.

PROBLEMA JURÍDICO. Corresponde determinar si hay lugar a atender las observaciones presentadas por la parte demandada frente al avalúo catastral del que se corrió traslado por este juzgado. Anticipando que la respuesta es **negativa**, por las siguientes:

En primer lugar, debe decirse que, como sostiene el demandante, lo cierto es que para efectos del cálculo del impuesto predial unificado municipal dispone el artículo 3 de la Ley 44 de 1990 que la base gravable es el avalúo catastral del respectivo inmueble. Por lo que, como es práctica regular en este despacho, se ha admitido utilizar el valor del avalúo dispuesto en los recibos de impuesto predial para determinar el valor del avalúo catastral. Es decir, se tiene certeza de que dicho valor es el fijado por la autoridad catastral correspondiente y la parte demandada, teniendo acceso a dicha documentación por ser el inmueble de su propiedad, no demuestra lo contrario.

En segundo lugar, no es cierto que sea ineludible carga de la parte ejecutante aportar siempre y en todo caso un avalúo comercial del inmueble. Por el contrario, el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. deja a su consideración utilizar el avalúo catastral incrementado en un 50% o si no lo considera idóneo para establecer su precio real, aportar ahí sí un avalúo comercial. Pero, se insiste, es su decisión acudir a uno u otro método de valoración. Más aún, en caso de que la contraparte (demandada en este caso) no se encuentre de acuerdo, tiene la oportunidad de presentar igualmente un avalúo comercial para demostrar la falta de idoneidad del valor catastral como precio real del inmueble, lo cual no hace la parte ejecutada.

Finalmente, cabe considerar lo que ocurría en años anteriores cuando los valores catastrales de los inmuebles se encontraban subvalorados y lo siguen siendo en muchos municipios del país. Sin embargo, es un hecho notorio de público conocimiento en Palmira que la actualización catastral llevada a cabo desde el año 2021 en esta jurisdicción ha llevado incluso a que existan reclamaciones por posibles sobrevaloraciones en el valor catastral de los inmuebles.

Es decir, no ocurre en Palmira que los avalúos catastrales sean regularmente subvaloraciones, sino que se ajustaron de forma cercana a los precios reales de los inmuebles. En todo caso, ello puede igualmente observarse para este inmueble en el que

el avalúo comercial presentado por la parte demandada, realizado el 2 de agosto de 2020 (ítem 3 págs. 14-38) arrojaba un valor de \$179.883.007, inferior al del avalúo catastral incrementado en 50% que resulta en **\$218.689.500**, es decir una diferencia de \$38.806.493 que se estima adecuada y razonable y por tanto, no se ve, como pretende la parte ejecutada que dicha estimación del precio pueda estar alejada del precio real como para necesitarse de medidas adicionales para proteger los intereses de las partes, **siendo que en todo caso, aunque pudo hacerlo, no allegó un respectivo avalúo comercial.**

En **conclusión**, no se observan adecuadas las razones de la parte ejecutada para considerar que el precio del inmueble, en la forma establecida en el auto del 23 de mayo de 2023, es alejado del precio real y menos aún no se observan razones para imponer al demandante una carga que el C.G.P no le impone. Por tanto, se aprobará el avalúo catastral del inmueble para efectos de su remate.

Conforme a las consideraciones expuestas, el Juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: APROBAR, como avalúo del inmueble de matrícula **378-106806** para efectos de su remate, la suma de **\$218.689.500**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

Juez

Lht

Firmado Por:

Luz Amelia Bastidas Segura

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Palmira - 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: **151b6c4d80f4759db20fe154f50121558ebba3c357e945ffd0e61c20e61054cb**

Documento generado en 16/08/2023 07:48:04 AM

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