

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira, 08 de abril de 2022. A Despacho del señor Juez la "objeción" a la actualización del avalúo ordenada en auto No. 1045 del 25 de noviembre de 2021, presentada por el demandado DIEGO DIAZ ALVAREZ, acompañada de dictamen pericial.

De la presente "objeción" se corrió traslado mediante auto No. 0272 del 18 de marzo de 2022; razón por la cual, la parte demandante describió traslado de la misma dentro del término legal.

Queda para proveer.

VANESSA HERNANDEZ MARIN
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Abril dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2021)

Auto interlocutorio número: **0340**

ASUNTO : DISPOSICIONES VARIAS
PROCESO : DIVISORIO
DEMANDANTE : JAIME ANTONIO DIAZ ALVAREZ Y OTROS
DEMANDADO : DIEGO DIAZ ALVAREZ Y OTROS
RADICACIÓN : 765203103003-2016-00061-00

Procede el Despacho a resolver las observaciones a la actualización al avalúo de los inmuebles objeto de Litis en el presente proceso, decretado por auto No. 1045 del 25 de noviembre de 2021 presentada por el demandado DIEGO DIAZ ALVAREZ.

Por auto No. 0221 del 12 de mayo de 2016, se admitió la presente demanda divisoria, ordenándose además el avalúo de los inmuebles a cargo de la perito evaluadora BETSABE COLLAZOS PINO¹

El 13 de febrero de 2017, el perito designado presentó el avalúo correspondiente a los inmuebles con Matrícula inmobiliaria 378-56992 y 378-56994, en un valor de \$ 203.000.000.00 para cada inmueble².

De los precitados avalúos, se corrió traslado conforme lo establece el artículo 444 del C.G.P., mediante auto 163 del 2 de marzo de 2017³, no siendo objeto de reparo alguno por la parte contraria, luego entonces, cobraron firmeza.

Para el 18 de abril de 2017, el despacho emitió proveído No. 0160 donde se dispuso DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA de los precitados inmuebles.⁴

¹ Pg. 139 consec. 01 e.d.

² Pg. 1-62 consec. 03 e.d.

³ Pg. 71 consec. 03 e.d.

⁴ Pg. 74-75 consec. 03 e.d.

Teniendo en cuenta que por la interposición de múltiples recursos y devenires por parte del demandado DIEGO DIAZ ALVAREZ, a la fecha no se ha podido practicar dicha venta, el despacho mediante auto No. 1045 del 25 de noviembre de 2021, previo a fijar fecha para llevar a cabo la diligencia de venta en pública subasta, se ordenó ACTUALIZAR el valor del avalúo presentado en el año 2017, que se itera se encontraba en firme, con la finalidad de no generar un detrimento patrimonial de las partes⁵

El 9 de febrero de 2022, el perito BETSABÉ COLLAZOS presentó la **ACTUALIZACIÓN** del avalúo ordenado, asignando un valor de \$ 277'641.348.00⁶ para el inmueble con MI No. 378-56994 y para el de MI 378-56992 un valor de \$ 277'510.195.00⁷.

A la citada actualización se le corrió traslado por el término de 10 días, mediante auto No. 130 del 15 de febrero de 2022, conforme lo establece el artículo 444 del C.G.P.

Dentro del término precitado, el apoderado del demandado DIEGO DIAZ ALVAREZ, presentó objeción del avalúo, apoyándose en experticia elaborada por el perito evaluador ARMANDO ESCOBAR OSORIO.

De la revisión del avalúo presentado, se encuentra que el demandado aduce que el predio con MI 378-56992, tiene un valor total de \$ 589.000.617.00⁸ y para el inmueble con MI 378-56994 indica que tiene un valor de \$ 589.235.763.00⁹, a dicha objeción, con el avalúo soporte, se le corrió traslado por auto No. 272 del 18 de marzo de 2022.

Al descorrer traslado, la parte actora indica que el peritaje presentado por la perito BETSABÉ COLLAZOS fue realizado con una descripción detallada de las características de la comuna # 2 y el sector en el que se encuentran ubicados los inmuebles a subastar; evaluando el POT residencial del barrio Las Mercedes; teniendo en cuenta las vías de acceso, y demás; señalando que el dictamen del perito ARMANDO ESCOBAR OSORIO cuenta con información errada tanto de los folios registrales como de las escrituras públicas de los inmuebles, aunado a que presenta valores absurdos que distan de la realidad comercial del sector.

Al presente caso, se considera aplicable el Código General del Proceso, así:

Artículo 409, señala que si el demandado no está de acuerdo con el avalúo presentado, cuenta con dos opciones: aportar otro dictamen; o solicitar la convocatoria del perito a una audiencia, para interrogarlo.

411, Señala que para el remate en el Proceso Divisorio, se aplicará lo previsto para los remates de los Procesos Ejecutivos, en el artículo 444.

444 # 6, expresamente indica que no habrá lugar a objeciones del avalúo.

Asi mismo se tiene como fundamento de la decisión, la Sentencia T-016 de 2009, que señaló en relación con el **proceso de remate de un bien inmueble y la necesidad de actualización del avalúo para no causar detrimento patrimonial a los condueños**, que en las decisiones judiciales se debe **respetar los elementos básicos de racionalidad y razonabilidad**.

⁵ Consec. 33 e.d.

⁶ Pg. 52 consec. 43 e.d.

⁷ Pg. 5 consec. 43 e.d.

⁸ Pg. 26 consec. 45 e.d.

⁹ Pg. 32 consec. 45 e.d.

Sea lo primero indicar que respecto de la “objección” presentada a los avalúos de los apartamentos, el artículo 444 # 6 del CGP ya citado, expresamente indica que no habrá lugar a objeciones del avalúo; y que lo procedente era, que si el demandado no estaba de acuerdo con el avalúo presentado, podía optar por aportar otro dictamen, o solicitar la convocatoria del perito a una audiencia, para interrogarlo.

Conforme a lo anterior, de plano se desestimaré la objeción presentada por ser improcedente; pero en aras de garantizar el debido proceso y prevenir que las partes puedan verse afectada en sus intereses, y como quiera que el demandado allegó un dictamen elaborado por perito, se le dará tramite a este último, en aras de determinar si le asiste razón en su desacuerdo con el dictamen presentado por la parte demandante.

Para el caso concreto, revisando las experticias presentadas en esta ocasión por las partes, en las mismas se aprecian algunas diferencias entre sí, que se hace necesario aclarar, antes de adoptar la decisión correspondiente, tal como se muestra en los siguientes cuadros:

Apartamento 201

<i>Ítems</i>	<i>Dictamen parte demandante</i>	<i>Dictamen Parte demandada</i>
Área construcción	111,83 m2	111,83 m2
Área del terreno	108,97 m2	127 m2
Valor m2 construcción	\$ 1.626.556.00	\$ 3.919.100.00
Valor m2 terreno	\$ 837.386.00	\$ 1.186.832.00
Avaluó estado actual del inmueble	\$ 277.510.195.00	\$ 438.272.953.00

Apartamento 202

<i>Ítems</i>	<i>Dictamen parte demandante</i>	<i>Dictamen Parte demandada</i>
Área construcción	111,89 m2	111,89 m2
Área del terreno	109,01 m2	127 m2
Valor m2 construcción	\$ 1.626.556.00	\$ 3.919.100.00
Valor m2 terreno	\$ 837.386.00	\$ 1.186.832.00
Avaluó estado actual del inmueble	\$ 277.510.195.00	\$ 438.508.099.00

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira, Valle, dispone:

PRIMERO: DESESTIMAR LA OBJECIÓN presentada, por ser improcedente.

SEGUNDO: DAR TRÁMITE AL DESACUERDO del demandado, del dictamen presentado por la parte demandante, conforme las consideraciones expuestas.

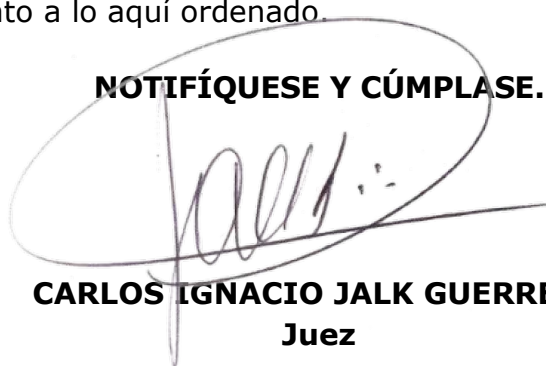
TERCERO: ORDENAR A LOS PERITOS, ya de consuno o en forma individual:

- Vuelvan a realizar la medición del área de los terrenos y de construcción de los dos apartamentos, e indiquen cuál es el área real de los mismos.
- Indicar al Despacho, cuál es el valor comercial del metro cuadrado de construcción y de terrenos, en inmuebles similares (edad-estado) en la zona donde se encuentran ubicados los apartamentos involucrados en este proceso judicial.
- Informar el valor del metro cuadrado de construcción y de terreno, para viviendas nuevas en el sector, para entrega en el presente año.

- Precisar la edad de construcción de cada uno de los apartamentos, señalando cuál es la vida remanente de ambos inmuebles.
- Presentar el valor de avalúo total asignado a cada uno de los apartamentos, teniendo en cuenta la depreciación por edad y estado de los mismos.
- Indicar la metodología y los cálculos utilizados para obtener los valores aportados, y allegar soporte de los mismos.
- Informen a qué obedece la diferencia del valor señalado en sus informes iniciales, respecto del metro cuadrado, tanto del área de construcción como de terreno, en ambos dictámenes y del avalúo final asignado a cada apartamento.

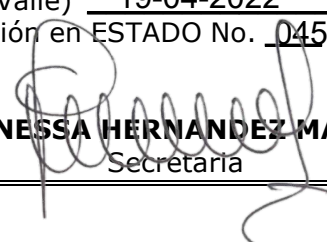
CUARTO: CONCEDER A LOS PERITOS, un plazo de 10 días para presentar la información requerida. Por Secretaría, entréguesele a los peritos copia del dictamen de su homólogo, obrantes en el expediente, como insumo para efectos de dar cumplimiento a lo aquí ordenado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO
Juez

NBG

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA- VALLE SECRETARIA Palmira, (Valle) <u>19-04-2022</u>. Notificado por anotación en ESTADO No. <u>045</u> de la misma fecha.  VANESSA HERNANDEZ MARIN Secretaria
--