

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
POPAYÁN – CAUCA

[J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com](mailto:J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com)

AUTO No. 1215

Popayán, Cauca, primero (01) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Referencia:	DIVISORIO – VENTA DE BIEN COMÚN
Demandante:	LILIANA PERAFAN LEDEZMA
Demandado:	GUILLERMO ALBERTO CAMPO VELASCO
Radicado:	190014003003-2021-00248-00

Procede el despacho a resolver las objeciones al Avalúo del Inmueble Objeto de litigio en este asunto presentada por la parte demandada, sobre el inmueble de matrícula 120-53147 de la oficina de registro de instrumentos públicos.

**CONSIDERACIONES**

Las razones de las observaciones al avalúo presentado por la parte demandante se sustentan:

*“(...) toda vez que dicho documento falta a la verdad, pues se basó en información que reposa en el avalúo presentado con el escrito de la demanda, tanto así que presentaron el mismo registro fotográfico sin advertir si en el inmueble se han hecho o no mejoras de consideración para el mantenimiento del mismo. De igual manera, manifiestan en el documento que la visita fue realizada el día 24 de marzo de 2023, situación que es falsa, pues al inmueble no ha ingresado el profesional que realizó el avalúo, y sin el más mínimo respeto exhibe foto de los hijos menores de mi apoderado sin autorización alguna. (...)”.*

Por consiguiente, la objeción de la parte demandada se fundamenta en que dicho avalúo no se encuentra actualizado y fue tomado del primer avalúo aportado con la presentación de la demanda, sin tener en cuenta si se han hecho o no mejoras para el mantenimiento del inmueble objeto del litigio y **sin ingresar al inmueble**, señalando que este presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, **siendo así que en la actualidad presenta una desvalorización.**

Es así como en el escrito de objeción al avalúo se hacen unos reparos, pero no se evidencia el acompañamiento de un nuevo avalúo, que nos permita determinar o apreciar el valor que la parte demandada cree que es el real o el más conveniente para el bien inmueble objeto de este proceso y tampoco le da aplicación a los dispuesto en el artículo 444 numeral 2 del Código General del Proceso, que dice: **“(...) 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**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
POPAYÁN – CAUCA

[J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com](mailto:J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com)

**avalúo diferente**, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. (...). Subrayado y resaltado por el despacho.

Por otro lado, tenemos que la parte demandante solicita que se tenga como avalúo definitivo el último presentado y se proceda a fijar fecha de remate, señalando textualmente, respecto a los fundamentos facticos de la objeción presentada por el apoderado de la parte ejecutada lo siguiente:

*“(...) brilla por su ausencia la técnica para controvertir el Dictamen Pericial allegado al asunto de marras, motivo por el cual es improcedente la prosperidad de la mal llamada objeción cuando NI siquiera SUSTENTA de forma coherente la pasiva, lo que pretende en su escrito, ya que no expuso el motivo de las OBSERVACIONES LEGALES al avalúo presentado, debido a que el ingeniero HUGO ORDOÑEZ expuso QUE NO PUDO INGRESAR AL INMUEBLE y por lo tanto allegó un avalúo de fachada que legalmente es permitido. (...)”.* En el mismo escrito, la parte demandante también afirma que: *“(...) 3. Debemos tener en cuenta, que el avalúo presentado por el Ingeniero HECTOR ARCOS al momento de impetrarse la demanda en el mes de ABRIL del año 2021, este ascendía a la suma de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$217.134.500,00), y el mismo NO fue objeto de controversia debido al silencio de la pasiva. 4. El avalúo presentado en esta oportunidad en el mes de marzo del año 2023 por parte del Ingeniero HUGO ORDOÑEZ asciende a la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$246.300.000,00); un valor superior al realizado con anterioridad que favorece los intereses de la parte demandada, debido a lo siguiente: 4.1.- El valor se está incrementando en la suma de (\$29.165.500,00) pesos. 4.2.- Al momento de realizarse la diligencia de secuestro claramente se expone que el inmueble (apartamento), se encuentra en regular estado de conservación. 4.3.- Al momento de oponerse la esposa del demandado del proceso NUNCA manifestó en la diligencia de oposición que ella hubiese realizado arreglos y/o mejoras al inmueble, prueba de ello es que en la oposición formulada NUNCA aportó una sola factura o contrato con maestro de obra que acreditara que se hubiesen realizado mejoras desde hace DIEZ (10) años que supuestamente era la poseedora del bien, y mucho menos alegó haber realizado mejoras a partir del año 2021, que se presentó el avalúo por el Ingeniero HECTOR ARCOS. 4.4.- De esta forma señora Juez se demuestra que la mal llamada objeción presentada al proceso, evidencia claramente que se impetra con el ánimo de dilatar el proceso, tal y como lo ha venido realizando la pasiva con el ánimo de dilatar la fijación de fecha para el remate del inmueble objeto de litis; debido a que la pasiva legalmente NO ha demostrado en el proceso que el inmueble tenga un valor superior al asignado por el profesional HUGO ORDOÑEZ, ya que brilla por su ausencia el avalúo que demuestre lo adosado por el ingeniero civil HUGO ORDOÑEZ. (Art. 444 #2.4). (...)”.*

Así las cosas, se tiene que en el escrito de objeciones no se acreditan razones técnicas, fácticas ni jurídicas, que le permitan a este despacho judicial establecer la prosperidad de las mismas. Sumado a esto, tenemos que el primer avalúo presentado por la parte ejecutante no fue objetado por la parte ejecutada y, en comparación al último avalúo presentado por la parte

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
POPAYÁN – CAUCA

[J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com](mailto:J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com)

activa, no se vislumbra que haya desvalorización del bien inmueble, como lo señala la parte objetante en su escrito, ya que, por el contrario, lo que se observa es que el avalúo del bien inmueble tuvo un incremento en \$29.165.500,00 de pesos.

Ahora, teniendo en cuenta que el Perito HUGO ORDOÑEZ manifiesta en su dictamen que no se le permitió ingresar al bien inmueble objeto de avalúo, debiendo hacerlo con la fachada y con otros elementos y características, siendo permitida su realización de esta forma; afirmación a la que le da credibilidad el juzgado y que se soporta más con la manifestación del mismo objetante, cuando dice que el Perito no ingresó al bien inmueble.

En ese entendido, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 444, numeral 3, que señala que, si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el Perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que pueda tomar otras medidas; motivos por los cuales, en consideración a que la parte demandada no cumplió con su deber de colaborar con el Perito para el desempeño de su cargo y así lo hizo constar en el dictamen, se apreciará la conducta de la parte demandada como indicio en su contra.

De conformidad con lo expuesto, se procederá a declarar no fundadas las objeciones esgrimidas por la parte demandada y se acogerá el avalúo presentado por la parte demandante, de fecha 24 de marzo del 2023, realizado por el ingeniero HUGO ORDOÑEZ.

En consecuencia, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** infundadas las objeciones presentadas por la parte demandada al avalúo de fecha 24 de marzo de 2023, realizado por el Perito HUGO ORDOÑEZ, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: TENGASE COMO AVALÚO** del inmueble objeto de litigio, el presentado por la parte demandante, de fecha 24 de marzo de 2023, realizado por el Perito HUGO ORDOÑEZ, conforme a lo antes expuesto.

**TERCERO: APRECIAR COMO INDICIO EN SU CONTRA** la falta de colaboración de la parte demandada con el Perito para el desempeño de su cargo, por las razones anotadas en esta providencia.

**COPIESE y NOTIFÍQUESE**

La Juez,

DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

P/sdq