

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA
J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com

AUTO No. 1416

Popayán, Cauca, veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Referencia:	DIVISORIO – VENTA DE BIEN COMÚN
Demandante:	JUAN CARLOS VIVAS GUEVARA
Demandado:	STELLA MONCAYO CHAMORRO
Radicado:	190014003003-2019-00447-00

Procede el despacho a resolver las observaciones al Avalúo del Inmueble Objeto de litigio en este asunto, presentada por la parte demandada, sobre el inmueble de matrícula 120-120246 y 120-120276 de la oficina de registro de instrumentos públicos.

CONSIDERACIONES

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

“(…) por medio del presente escrito y en virtud del nombramiento como apoderada de oficio en el proceso de la referencia, presento su señoría avalúo comercial que me ha entregado la demandada teniendo en cuenta que no nos encontramos de acuerdo con el valor determinado para el inmueble más cuando en el proceso se manifiesta que la casa cuenta con 4 habitaciones siendo este un error por cuanto solamente cuenta con 3 habitaciones así mismo el avalúo para este inmueble es mucho más bajo que el que pretende la parte demandante se apruebe por el despacho. Solicito su señoría se tenga en cuenta el avalúo presentado con este oficio a fin de determinar efectivamente cual es el avalúo real para el inmueble materia del proceso. (…)”

Como se observa, la inconformidad de la parte demandada se fundamenta en que dicho avalúo cuenta con inconsistencias, por cuanto el valor que informa la parte demandante en su último avalúo, presenta una valorización muy por encima de su valor real, sin tener en cuenta que no se han hecho mejoras para el mantenimiento del inmueble objeto del litigio, observándose deterioro en el mismo y **sin ingresar al inmueble** para ver el estado en que se encuentra el bien inmueble, señalando que este presenta irregularidades en los valores determinados con respecto al valor real del inmueble, **siendo así que el valor real del inmueble está muy por debajo del avalúo presentado por la parte demandante.**

Así mismo, la parte demandada acompaña a su escrito un nuevo avalúo, determinando o apreciando el valor que la parte demandada cree que es el real o el más conveniente para el bien inmueble objeto de este proceso.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA

J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com

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:

“(...) La solicitud que hace la señora Apoderada judicial de la parte demandada corresponde a unas observaciones al avalúo presentado por esta instancia; sea lo primero advertir que en información realizada a este Despacho la demandada no dejo ingresar al inmueble al señor Perito para efectuar el examen para el avalúo por lo que esta instancia solicito la aplicación del art. 233 del C.G.P. (...) La parte demandada no presto la colaboración para que se rindiera la experticia técnica por parte del perito impidiendo la entrada al inmueble, situación indicada por el perito en la página primera del avalúo del señor CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA cuando indica, en el acápite de CONSIDERACIONES lo siguiente: “...Teniendo en cuenta el Art. 233 del Código General del Proceso, me permito informar al Juzgado que la señora STELLA MONCAYO CHAMORRO, en dos oportunidades no me permitió entrar a la vivienda para realizar la visita de avalúo...” De acuerdo a tal vulneración el Despacho debe considerar, además de la sanción que debe imponerse, la imposición de la Ley procesal determinando que se tendrán como ciertos los hechos susceptibles de confesión, por lo cual solicito a la señora Juez se tenga en cuenta la actitud que la demandante realizo para evitar el avalúo comercial que se hizo con la información del Demandante que es la persona que tiene ese conocimiento actual del estado del inmueble. (...) En igual medida debe indicarse que el avalúo comercial presentado no se ha hablado de cuatro habitaciones pues la lectura del mismo deriva en esa pretensión básica de que el conocimiento que se tiene es de solamente tres habitaciones sin que por ello se falte a la verdad pues debe leerse con detenimiento el respectivo informe presentado. (...)”.

Ahora, teniendo en cuenta que el Perito CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA 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 se hizo constar en el dictamen, se apreciará la conducta de la parte demandada como indicio en su contra.**

En el mismo sentido, este despacho judicial **presumirá ciertos los hechos a que hace referencia el dictamen pericial presentado por la parte demandante en su dictamen de fecha 22 de marzo de 2023**, teniendo como avalúo comercial del inmueble el señalado en

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA
J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.com

este dictamen pericial, en aplicación de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 233 del CGP.

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 22 de marzo del 2023, realizado por el ingeniero CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA.

En consecuencia, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR infundadas las observaciones presentadas por la parte demandada al avalúo de fecha 22 de marzo de 2023, realizado por el Perito CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA, 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 22 de marzo de 2023, realizado por el Perito CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA, 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