



CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez, para informarle que se encuentra vencido el traslado de la objeción del dictamen pericial presentado por la parte demandada.

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, dos (2) de Septiembre del 2022 del dos mil veintidos (2022).

LEONARDO QUINTERO OSSA

Secretario

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Santa Rosa de Cabal, dos (2) de Septiembre del 2022 del dos mil veintidos (2022).

Auto Interlocutorio N°2033

Radicación 666-824-003-002-**2017-00189-00**

EJECUTIVO GARANTÍA REAL DE MENOR CUANTÍA

JAIRO BENJUMEA PÉREZ Vs JESÚS MARÍA DIÉZ DIÉZ

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 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 296-0017219 ubicado en la vereda Santa Barbara, de Santa Rosa de Cabal, Risaralda.

1. Razones de las observaciones

Las razones de las observaciones al avalúo presentado por la parte demandante se sustentan en que el valor determinado por la parte demandante es inferior al valor real, puesto que no es cierto que el inmueble tenga solo dos casas, cuando en realidad son tres con un área perfectamente establecida; agrega que no se tuvo en cuenta la segunda vía de acceso al predio.

Adiciona que de acuerdo a la escritura publica No. 092 del 24 de agosto del 2022 señala que la finca Payandé tiene un total de 12 hectáreas, sin embargo, a reglón seguido se indica que su verdadera extensión son 18 hectáreas, como consecuencia el precio calculado sobre el inmueble no se ajusta a la realidad.

Por lo anterior, presenta un avalúo mas objetivo, donde reposa con el valor real y actual del inmueble.

El dictamen pericial de fecha 18 de mayo del 2022, determinó como valor comercial del bien inmueble por valor de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS \$585.436.224, el cual difiere notablemente al valor determinado por la parte

demandada, quien lo valoró en MIL SEISCIENTOS SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS \$ 1.606.056.257.

Lo que determinado una diferencia de MIL VEINTE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL TREINTA Y TRES PESOS \$ 1.020.620.0333

2. Actuación procesal

Mediante auto del 16 de agosto del hogaño, se ordenó el traslado del avalúo presentado por la parte demandada.

3. Problema jurídico

El problema jurídico a resolver en esta oportunidad se centra en determinar el avalúo definitivo del bien inmueble objeto de cautela.

4. Consideraciones

El Código General del Proceso numeral 2 art. 444 establece:

***“ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS.** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:*

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 avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”

En el caso su exánime, observa el despacho que se presentaron dos dictámenes periciales los cuales revisados detenidamente a la luz de los art. 226, 232 del CGP, en concordancia con el art. 444, se tiene que, el documento aportado por la parte demandada con el que pretende controvertir el dictamen inicialmente presentado, no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 5 del art. 226 del CGP, ya que si bien relaciona la experiencia a lo largo de estos años en el sector público, no cumple con los requisitos allí establecidos, así: *“...Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.”*

Adicional a lo anterior, en el dictamen pericial aportado por la parte demandada, no se explicaron los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, ni los fundamentos conclusiones, nótese que en la pagina 25 se indica que los valores adoptados atienden a los resultados de la investigación del mercado, pero en ninguna parte del dictamen se allegan dichas evidencias, limitándose a manifestar que se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares, sin que ello este soportado probatoriamente, pues nada se indicó ni se aportó al respecto; de igual manera señala que para los cultivos existentes en el bien se

consultó la revista Finagro, Umata, Asohofrucol, Ica, pero no establece con la claridad y el detalle que exige el art. 226 que método utilizó y como lo aplico para llegar a establecer la suma que estima como valor del inmueble.

De otro lado, el avalúo presentado por la parte demandante se encuentra realizado conforme a lo establecido en el art. 226 del CGP, allegando evidencia de la consulta en la plataforma Google de inmuebles con similares características.

Sumado a lo anterior, se anexaron los documentos que certifican la respectiva experiencia profesional, técnica o artística; la lista de los casos en que ha participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años indicando el juzgado o el despacho donde se presentó, el nombre de las partes de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Así las cosas, el Despacho acoge el avaluo presentado por la parte demandante, teniendo en cuenta que éste cumplió con los presupuestos facticos y jurídicos del art. 226 y subsiguientes del Código General del Proceso.

En merito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, Risaralda,

RESUELVE

PRIMERO: Téngase como avalúo del 89.33% del bien inmueble objeto de litigio el presentado por la parte demandante, por el valor de \$522.970.178 QUINIENTOS VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS..

NOTIFÍQUESE,



OSCAR DAVID

**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA
JUEZ**

*Estado No. 149
Del 05-09-2022*

//

Firmado Por:

Oscar David Alvear Becerra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Santa Rosa De Cabal - Risaralda

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: **a03a78b2606cf3fe06fdf8391f7e101f17991b103927300a6a67252eb3363f34**

Documento generado en 02/09/2022 01:20:57 PM

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