

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

*Concepción, Antioquia, 18 (18) de noviembre
de dos mil veintiuno (2021)*

<i>Proceso:</i>	<i>Ejecutivo</i>
<i>Radicado:</i>	<i>05 206 40 89 001 2018-00066-00</i>
<i>Demandante:</i>	<i>Camilo Henao Castaño</i>
<i>Demandado:</i>	<i>Annir Osorio Castaño Y Aide Ríos Salazar</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Resuelve avalúo</i>
<i>Providencia:</i>	<i>Interlocutorio No.264</i>

Pasará a continuación del Despacho a resolver la solicitud de aprobación de nuevo avalúo, presentada por el apoderado de la parte actora, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Aduce la parte ejecutante que el demandado es propietario del 100% el inmueble identificado con MI 026-1778, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santo Domingo Antioquia, que se encuentra ubicado en zona rural del Municipio, paraje "La Clarita" y tiene un avalúo, según certificado catastral que allega la suma de \$10.800.264, de lo que se colige que el avalúo de dicho predio, conforme al numeral 4º del artículo 444 del CGP, es de \$16.200.396.

A su vez, indica que el ejecutado es propietario de la cuota parte del 33% del inmueble con MI 026-5718 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santo Domingo Antioquia, el cual se encuentra ubicado en zona rural del Municipio de Concepción Antioquia, vereda "San Pedro Peñol", tiene un avalúo según certificado catastral de \$6.456.711 de lo que se colige que el avalúo de dicho

predio, conforme al numeral 4º del artículo 444 del CGP, es de \$9.685.066.5.

De esta manera, deja en consideración del despacho la aprobación del avalúo.

TRASLADO Y OBSERVACIONES DE LA PARTE EJECUTADA

Se dio traslado a la parte ejecutada Y presentó las siguientes observaciones:

La parte actora omitió presentar avalúo en la forma establecida en el numeral 1º del artículo 444 del CGP.

Lo anterior, resulta relevante para la determinación del avalúo, pues el avalúo catastral de los mismos está lejos de la realidad, teniendo en cuenta que no se realiza una actualización catastral en la zona rural desde el año 2007.

En el proceso reposa avalúo realizado por el evaluador CARLOS ARTURO ALZATE LOTERO, quien determinó que el valor de los inmuebles era: \$168.000.000 para el distinguido con la MI 026-1778 y de \$72.000.000 para el inmueble con MI 026-5718.

A pesar de lo anterior, el apoderado de la parte actora presentó avalúo que en el caso del inmueble distinguido con MI 026-1778 fue menor en

\$151.799.609 y, respecto del bien con MI 026-5718 en \$62.314.934 respecto del avalúo realizado a órdenes del Despacho.

De esta forma, indicó que allegaba avalúos realizados el 27 de agosto del año en curso por profesional idóneo, así:

- Inmueble con MI 0261778 por un valor de \$336.991.680.
- Inmueble con MI 026-5718 por un valor de \$208.047.500.

De esta forma, solicitó desestimar el avalúo presentado por la parte ejecutante.

Conocidas las posiciones de las partes, se pasará a continuación a resolver, previas las siguientes,

C O N S I D E R A C I O N E S

Lo primero que debe indicarse, es que de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del CGP, agotadas las etapas procesales de embargo y secuestro y, notificada la sentencia o auto que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá con el avalúo de los bienes, el cual podrá ser contratado directamente con entidades o profesionales especializados.

Conforme con la misma disposición, presentados oportunamente los avalúos, se correrá traslado por diez días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Pudiendo allegar un avalúo diferente, caso en el cual, el juez resolverá, previo traslado de este por tres días.

En el caso del presente proceso, con fundamento en el numeral 4 del artículo 444¹, la parte ejecutante incrementó al avalúo catastral de los predios de propiedad del ejecutado, el 50% del valor.

Si bien, la ley autorizaba a la parte ejecutante para proceder como lo hizo, no se hace necesario un mayor esfuerzo para concluir que el valor así deducido, no corresponde al valor comercial de los inmuebles objeto de este proceso ejecutivo, tal como se pasa a explicar a continuación.

En primer lugar, teniendo en cuenta que no se logró el remate de los inmuebles objeto de las medidas cautelares, a pesar de haberse intentado en dos oportunidades, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 457 del Código General del Proceso, el acreedor podía presentar nuevo avalúo, el cual quedaba sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 ibídem.

En el caso del presente proceso, la parte ejecutante como se vió, presentó el avalúo catastral de los predios incrementado en un 50% y la darse traslado al mismo, la parte ejecutada allegó copia de los avalúos realizados a los inmuebles identificados con la MI 026-1778 y MI 026-5718, por perito con RAA- Registro Abierto de Avaluadores AVAL -8241133, con la información general del evaluador, así como copia de la Resolución Nro.229 de 2007 expedida por la Dirección de Sistemas de información y catastro del Departamento de Antioquia referente a la actualización catastral en la zona rural del Municipio de Concepción.

¹ Código General del Proceso

De esta forma, tenemos que de acuerdo al dictamen pericial allegado por la parte ejecutada, el inmueble identificado con MI026-1778 correspondiente al predio 260, lote terreno situado en el paraje "La Clarita", tiene un valor de \$336.991.680.

A su vez, por la cuota parte del 33% del inmueble con MI 026-5718, predio 870, ubicado en la zona rural de este municipio vereda "San Pedro Peñol", tiene un avalúo de \$208.047.500.

De otro lado, de acuerdo con la certificación de catastro allegada, desde el año 2007 no se hace una actualización catastral en la zona rural del Municipio.

Ahora bien, si nos detenemos en el análisis de los fundamentos que tuvo el perito para determinar el valor de los avalúos de los inmuebles, tenemos que allí se hizo una explicación de las razones técnicas que tuvo para deducir los valores asignados.

Además, el perito se encuentra plenamente identificado, allega los documentos que lo habilitan para el ejercicio, esto es, el registro nacional de valuadores, así como los anexos: estudios fotográficos, mapa del Municipio para indicar la ubicación de los predios, fichas prediales, cálculos matemáticos y análisis estadísticos, así como el RAA-Registro abierto de evaluadores- AVAL-8241144.

De esta forma, tenemos que el valor de avalúo deducido por el apoderado de la parte actora, esto es, el avalúo catastral incrementado en un 50%, de ninguna forma sería el idóneo para llevar a subasta

pública los inmuebles, pues debe tenerse presente que desde el año 2007 no se realiza en el Municipio una actualización del avalúo a los inmuebles rurales. Además, el avalúo catastral en todos los casos, está muy por debajo del valor comercial de los inmuebles, así sea incrementado en un 50% como lo autoriza la norma, pues de todas formas seguiría estando por debajo de su valor comercial, máxime que en este caso, en la zona rural del Municipio no se hace una actualización desde el año 2007.

Debe señalarse que la determinación del avalúo, precede al remate, y éste, además de ser un acto procesal, también es un negocio jurídico en el cual el funcionario judicial, realiza la venta forzada en la posición de vendedor de los bienes cautelados.²

Es por lo anterior, que el juez debe procurar por dar igualdad de oportunidad a las partes en contienda, en aras de impartir una justicia que resulte efectiva.

Por esa razón, considera el Despacho que el precio por el cual pretende la parte ejecutante se lleve a remate los bienes cautelados, en forma alguna representa el valor de los mismos.

Además, la parte ejecutante podía haber contratar los servicios de un perito experto en estos menesteres, pero no lo hizo. Y también, guardó silencio respecto de las observaciones y nuevos avalúos presentados por la parte ejecutada, a pesar de habersele dado traslado para ello.

² Sentencia del 27 de noviembre de 2013, Magistrada Ponente, Margarita Cabello Blanco, expediente 05002-22-03-000-2013-00964-01

En estas condiciones, el Despacho acoge los avalúos presentados por la parte ejecutada a través de perito, esto es, el inmueble MI026-1778 correspondiente al predio 260, lote terreno situado en el paraje "La Clarita", que tiene un avalúo de \$336.991.680. Y por la cuota parte del 33% del inmueble con MI 026-5718, predio 870, ubicado en la zona rural de este municipio vereda "San Pedro Peñol", que tiene un avalúo de \$208.047.500.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Concepción Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO. Imparte aprobación al dictamen pericial allegado por la parte ejecutada, respecto del inmueble identificado con MI026-1778 correspondiente al predio 260, lote terreno situado en el paraje "La Clarita", que tiene un avalúo de \$336.991.680, de acuerdo con lo relatado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. Imparte aprobación al dictamen allegado por la parte ejecutada, por la cuota parte del 33% del inmueble con MI 026-5718, predio 870, ubicado en la zona rural de este municipio vereda "San Pedro Peñol", que tiene un avalúo de \$208.047.500, de acuerdo con lo visto en la parte motiva de este proveído.

Notifíquese.

Firmado Por:

Bernardo Sierra Gonzalez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Concepcion - Antioquia

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:

eb1a1361c9d2153d3df9008badd577833d3147ea87e3cb672b44af22e9c64cb1

Documento generado en 18/11/2021 09:30:21 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>