

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

La Mesa, Cundinamarca, octubre 3 de 2022

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Proceso: | Divisorio |
| Radicado: | 253863103001-2013-00197-00 |
| Demandante: | MARÍA DELFINA CHAVARRO CRUZ |
| Demandante: | LUIS CHAVARRO CRUZ |

Con auto de fecha 18 de marzo de 2022, se requirió a los interesados a efectos de que presentaran avalúo actualizado, pues el existente dentro del trámite, data de hace más de dos años; lo anterior, con el propósito de despachar la solicitud de fijar nueva fecha para la diligencia de remate del bien inmueble objeto del presente proceso.

El 24 de marzo de 2022, la parte actora presenta recurso de reposición contra el auto que ordena actualizar el avalúo, por considerar que el proceso divisorio se rige por las normas del artículo 406 del CGP y el avalúo comercial que se tiene en cuenta es el presentado por el perito designado por el Juzgado y que sirvió de base en la primera licitación realizada el 24 de junio de 2021 por el 100%. Luego ahora, argumenta, ha de fijarse fecha con el mismo avalúo por el 70%, conforme se establece en el artículo 411 *Ibídem* que establece que, frustrada la primera licitación por falta de postores, se repetirá cuantas veces sea necesario y la base para hacer postura, será entonces el 70 % del avalúo.

En su sentir, se ha de aplicar lo establecido en el artículo 457 del CGP, según el cual, una vez fracasada la segunda licitación, cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, presupuesto que en el presente caso no se ha dado, razones por la que solicita se revoque el auto que requirió el avalúo comercial actualizado y se fije nueva fecha para la diligencia de remate.

Dispone el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, "*Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación*".

Al referir todo lo relacionado con los parámetros, criterios para la elaboración y la vigencia de los avalúos comerciales en Colombia, se encuentra que están regulados en el Decreto 1420 de 1998, en el que no solo se establecen las

disposiciones generales que se deben tener en cuenta a la hora de solicitar, ejecutar y emplear un avalúo comercial, sino también, determinan las situaciones en las que aplica la realización de nuevo un avalúo comercial. En cuanto al tiempo de validez de los avalúos, podrá variar entre los seis y los doce meses, sin que su vigencia jamás supere el año.

Los motivos por los que la vigencia del avalúo se establece de tal manera, obedece a tres factores básicos: (i) la oferta y la demanda del sector, (ii) el mercado inmobiliario y (iii) el tiempo, lo que conlleva a que se deban actualizar los avalúos comerciales, dado que las características físicas de una propiedad pueden variar por: remodelaciones o modificaciones, por la antigüedad de la propiedad, como factores internos; luego también por los factores externos, como ubicación, desarrollo económico del sector y el estado inmobiliario de la zona.

Es con base en tales razones jurídicas y técnicas, que no se repondrá el auto del 18 de marzo de 2022, que requiere a los interesados para que presenten un avalúo actualizado del bien objeto de la división, a efectos de fijar nueva fecha de remate.

Finalmente, se **REQUERIRÁ** a la parte actora, para que dentro de los 30 días siguientes a la notificación que por estados se haga de este proveído, cumpla con la carga procesal que le atañe respecto de la presentación de un nuevo avalúo, conforme se indica en el párrafo que precede, so pena de decretar el desistimiento tácito contemplado en el artículo 317 del CGP.

Por lo expuesto, esta Juzgadora, **Resuelve:**

PRIMERO: NO REPONER la decisión atacada por la parte actora, contenida en el auto del 18 de marzo de 2022, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: REQUERIR a la parte actora, para que, dentro de los 30 días siguientes a la notificación que por estados se haga de este proveído, cumpla con la carga procesal que le atañe respecto de actualizar el avalúo comercial del bien inmueble con M.I. 166-1609, so pena de decretar el desistimiento tácito contemplado en el artículo 317 del CGP.

NOTIFÍQUESE,

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **fc2e4c085a664f174fe89c5deb57274e02f4a161df5126030771ac90a72f4b90**

Documento generado en 03/10/2022 10:16:39 AM

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