

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
CELULAR: 3133884210, TELÉFONO 3532666 EXT.51340
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, febrero 14 de 2024

CLASE DE PROCESO:	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
RADICACIÓN:	2538631030012017-00170-00
DEMANDANTE:	ÁNGELA MARÍA ARANGO PELÁEZ y OTRO
DEMANDADO:	MARVIN ENRIQUE GARCÍA RAMÍREZ

En virtud de lo previsto en el numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso, procede el Despacho a resolver sobre el avalúo del bien objeto de la garantía hipotecaria.

I. ANTECEDENTES

El 17 de agosto de 2021, el apoderado de la parte demandante allegó el avalúo comercial del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-28524 y que es materia de la garantía hipotecaria ejecutada en este asunto, otorgándole un valor comercial al mismo por valor de \$ 993.496.000,00 (PDF 6). No obstante, conforme a lo ordenado en auto calendado el 25 de abril de 2022, de dicho avalúo no se corrió traslado, hasta tanto se aportara *“el avalúo catastral que permita discernir la diferencia planteada por el extremo actor.”*

El 15 de junio de 2022, la parte demandada allegó un nuevo dictamen pericial respecto al predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-28524, otorgándosele en la citada experticia un valor comercial de \$ 2.182.588.000,00. No obstante, según se indicó en auto del 4 de octubre de 2022, a dicho dictamen tampoco habría de dársele trámite alguno hasta tanto se diese cumplimiento a lo ordenado en el numeral 4° del artículo 444 ibidem.

Mediante memorial radicado por el accionante el 10 de abril de 2023, se allegó el avalúo comercial del predio materia de la litis, según lo ordenado en el numeral 4° del artículo 444 ibidem, esto es, su avalúo catastral aumentado en un 50%, en un valor de \$ 799.588.512,00, avalúo del cual se corrió traslado a través de la providencia calendada el 22 de septiembre de 2023.

En memorial radicado el 6 de octubre del 2023, el apoderado de la pasiva presentó objeción al citado avalúo comercial, argumentando que en este caso el avalúo catastral incrementado en un 50 % tal como lo aprecia el numeral 4 del artículo 444 del C. G del P. no es el idóneo para establecer el precio real de inmueble secuestrado, reiterando para ello, el dictamen pericial aportado el pasado 15 de junio de 2022.

II. CONSIDERACIONES

Con fundamento en lo anterior, corresponde a este Despacho establecer cuál ha de ser el valor comercial que ha de otorgársele al predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-28524, asignándose para ello, el valor probatorio que corresponda, a cada una de las experticias aportadas al plenario.

Así, siendo los dictámenes periciales el sustento probatorio del avalúo comercial que servirá como base para adelantar la diligencia de remate, ha de reiterarse que para que éste pueda tener eficacia probatoria, debe reunir los requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G.P. y demás normas concordantes; así, se requiere que (i) el perito informe de manera razonada lo que de acuerdo con sus conocimientos especializados sepa de los hechos; (ii) su dictamen sea personal y contenga conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas por autorizadas que sean, sin perjuicio de que pueda utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad; (iii) que el perito sea competente, es decir, un verdadero experto para el desempeño del cargo; (iv) que no exista un motivo serio para dudar de su imparcialidad; (v) que no se haya probado una objeción por error grave; (vi) que el dictamen esté debidamente fundamentado y sus conclusiones sean claras firmes y consecuencia de las razones expuestas; (vii) que sus conclusiones sean conducentes en relación con el hecho a probar; (viii) que se haya surtido la contradicción; (ix) que no exista retracto del mismo por parte del perito; (x) que otras pruebas no lo desvirtúen y (xi) que sea claro, preciso y detallado.

En este sentido, evidencia el Despacho que, tanto el dictamen aportado por la parte demandante (PDF 6), como aquel presentado por la ejecutada (PDF. 62), fueron acompañados de los requisitos de validación de que trata el artículo 226 del C.G.P., en tanto no sólo se acreditó que ambos auxiliares de la justicia se encuentran inscritos ante el Registro Abierto de Avaluadores para la categoría de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales, sino que además, indicaron cuáles son sus estudios técnicos y profesionales que han adelantado y manifestaron no tener impedimento alguno para presentar sus experticias.

Ahora bien, la parte demandante presentó el avalúo en el que se advierte que el valor comercial del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-28524, corresponde a una suma de \$ 993.496.000,00, luego de aplicar el método de comparación de mercado, y método de reposición del mercado, sobre una oferta de 12 predios.

No obstante, evidencia el Despacho que, entre los predios utilizados para aplicar el método comparativo del mercado, no existe una homogeneidad en cuanto a sus características físicas y jurídicas, pues no se acreditó que el uso del suelo respecto a aquellos bienes presentados, corresponde a un conjunto cerrado con similares características al que es aquí objeto de remate. Por el contrario, las muestras incorporadas en las ofertas 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 10 corresponden a lotes de terreno sin que se identifique si aquellos hacen parte de una copropiedad. Además, las muestras incorporadas en las ofertas 1 y 3 están ubicadas en un conjunto residencial diferente.

En tal orden de ideas, habrá de señalarse que el avalúo presentado por la parte ejecutante no habrá de ser acogido por este Despacho, en tanto, entre los bienes que habrían sido utilizados como muestra para aplicar el método comparativo del mercado no existe una homogeneidad, en cuanto a sus características físicas y posición geográfica, además, solo las muestras 11 y 12 hacen referencia a inmuebles ubicados en la misma zona residencial, y siendo la muestra 11

equiparable en cuanto a sus medidas de área de terreno y área construida (se dice que la muestra 11 tiene un área de terreno de 2000 metros y un área construida de 500 metros aproximadamente) , aquella tiene un valor de venta de \$1.500.000.000, es decir, de una diferencia de más de un tercio del avalúo que aquí pretende se apruebe, incluso aun cuando, el predio aquí presentado tiene 2.329 metros cuadrados de terreno .

Ahora, el avalúo rendido por el perito de la parte ejecutada, también aplicó el método de comparación de mercado y método de reposición del mercado, utilizando para ello, 4 muestras de mercado sobre predios que SÍ se encuentran ubicados en el mismo conjunto residencial, lo que lleva a concluir que los mismos permiten establecer que el avalúo presentado por el demandado, se sustentó en la comparación de bienes con características equiparables tanto físicas como jurídicas.

Sumado a lo anterior, revisado en detalle el experticia aportado por la demandada, se evidencia que aquella hizo un estudio juicioso respecto a cada una de las ofertas que sirvieron de base para aplicar el método comparativo de mercado, individualizando en cada uno de los predios las mejoras existentes en los mismos, el área total y el área construida, para luego de ello dar un estimado de estos valores, respecto al bien objeto de la garantía hipotecaria en este asunto, incluyendo en su valor final, las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias encontradas en el predio.

De lo hasta aquí expuesto es dable concluir que el valor comercial que ha de otorgarse al predio objeto de las medidas cautelares en este asunto, corresponde al valor indicado por el perito de la parte ejecutada, esto es un valor de \$2.182.588.000,00.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el avalúo del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-28524 por la suma de \$ 2.182.588.000,00, presentado por la parte ejecutada.

SEGUNDO: ORDENAR a secretaría que, en firme esta providencia, ingrese el expediente al Despacho para resolver lo pertinente frente a la fijación de fecha para adelantar la diligencia de remate.

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: **a72a0de97e87c351d088b52a0dc4af008d733832c2af283227d18365455d6d38**
Documento generado en 14/02/2024 04:35:58 PM

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