

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 19 de 2024

CLASE DE PROCESO:	DIVISIÓN AD VALOREM
RADICACIÓN:	253863103001-2015-00019-00
DEMANDANTE:	HÉCTOR ALIRIO BOHÓRQUEZ SUÁREZ Y OTROS
DEMANDADO:	ROBERTO CABALLERO Y OTROS

En virtud de lo previsto en el numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 411 ibidem, procede el Despacho a resolver sobre el avalúo del bien objeto de la división.

I. ANTECEDENTES

Una vez ejecutoriada la providencia del 24 de enero de 2020, mediante la cual se decretó la venta en pública subasta del predio materia de la división y secuestrado el mismo, mediante auto del 26 de julio de 2023, se decidió dar trámite al derecho de compra invocado por los demandados ILDUARA PEÑA GUERRA, CARLOS ARTURO GIL ACEVEDO, JOSÉ MAURICIO GIL BELLO, ALVARO OVALLE RODRIGUEZ, ALEXANDER LEMOS RUIZ, LUIS CARLOS MENDEZ MARTINEZ RAFAEL GIL ACEVEDO y LUIS CARLOS VARGAS OLMOS, con fundamento en el artículo 414 del C.G.P., por lo que se requirió a los aquí intervinientes, a fin de que, se sirvieran adelantar el avalúo del inmueble, de conformidad con el artículo 411 del C.G.P. o el artículo 444 ibidem.

El 24 de agosto de 2023, el apoderado de la parte demandante allegó el avalúo comercial del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-31930, otorgándole un valor comercial al mismo por valor de \$ 1.962.185.500.00 (PDF33 a 35).

El 25 de agosto de 2023, la apoderada de la parte demandada, allegó el avalúo comercial del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-28524, determinando el mismo, conforme al artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, es decir su avalúo catastral aumentado en un 60%, valor que estima en la suma de \$ 500.179.200,00.

Mediante providencia del 17 de octubre de 2023, se dispuso correr traslado a la contraparte de los dos avalúos comerciales presentados en este litigio, oportunidad en la cual, el apoderado de la parte demandante señaló que aquel avalúo comercial presentado por la demandada no cumple ninguno de los requisitos que se exigen sobre la materia en prueba pericial, tal como lo preceptúa el artículo 226 del C.G.P. Además, señaló que no es viable fijar el valor comercial del predio con base en su avalúo catastral, pues ello desconoce que el valor de la tierra en esa zona ha sido modificado en razón a las reformas en materia de tierras, valorizaciones, y el Plan de Ordenamiento Territorial (PDF 43 y 44).

Por su parte, mediante memorial radicado el 31 de octubre de 2023, la apoderada de la pasiva objetó por error grave el dictamen presentado por su contraparte, argumentando que el mismo excede los valores reales del predio, pues *“El artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, dispone que el avalúo catastral no puede ser inferior al 60% del valor comercial, entonces, el avalúo catastral para el presente año, es*

infinitamente inferior al dispuesto en la norma antes indicada, esto es, que el valor comercial sería de \$500.179.200, pero si se considera que el valor comercial no puede exceder del 100% del avalúo catastral, el máximo valor comercial sería de \$625.224.000.”

Continuó señalando que el avalúo presentado no se ajusta a la realidad en todas las mejoras y construcciones del predio señaladas en el dictamen pericial, dado que éstas no son construcciones realizadas con posterioridad al avalúo catastral y, por ende, no puede aducirse una plusvalía sobre el avalúo catastral, dadas las fechas del avalúo catastral y el dictamen materia de la objeción. Finalmente, señaló que, el aumento del precio comercial del predio impediría a las partes interesadas, ejercer su derecho de compra, por lo que, en su opinión, pudo haberse incurrido en parcialidad, dada la parte que contrató la experticia, además de que denota una potencial conducta de especulación de que trata el artículo 55 de la Ley 1480 de 2011 por cuanto eventualmente quien pretenda adquirir el inmueble va a cancelar una suma superior a la legitimada por la ley.

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. 166-31930, otorgándose para ello, el valor probatorio que corresponda, a cada uno de los avalúos comerciales aportados al plenario.

Así, establece el artículo 411 del C.G.P. que luego de dictarse la providencia que decreta la venta en pública subasta del bien común, debe ser fijado el avalúo del predio, sea ello por voluntad de ambas partes, o de ser el caso, conforme a las reglas establecidas para el proceso ejecutivo. A su turno, el artículo 444 de la citada norma, establece que:

“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:*

(...)

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

Con base en la norma que rige el trámite del avalúo en esta clase de procesos, se concluye que, en materia de inmuebles su valor comercial puede ser establecido: (i) por acuerdo de todos los comuneros, (ii) por su avalúo catastral, incrementado en un 50%, o (iii) por un dictamen pericial en el que se determine el mismo.

Ahora, ha de tenerse en cuenta que, para que un dictamen pericial 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, en el presente asunto, sostiene la parte demandada que debe darse aplicación al artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, según el cual, el avalúo comercial corresponderá a su avalúo catastral aumentado en un 60% (valor que estima en la suma de \$ 500.179.200,00). Además, sostiene que, de no accederse a su pedimento, incluso podría dar lugar a una *“potencial conducta de especulación de que trata el artículo 55 de la Ley 1480 de 2011 por cuanto eventualmente quien pretenda adquirir el inmueble va a cancelar una suma superior a la legitimada por la ley”*.

No obstante, de entrada, El Despacho advierte que en este asunto no es viable dar aplicación a la Ley 1480 de 2011, además de que, la forma en que se pretende determinar el valor comercial del predio no es idóneo para establecer su precio real, en tanto el avalúo catastral que existe en la región, no refleja su valor real y actualizado a efectos de adoptar un avalúo comercial con base al mismo.

En efecto, la Ley 1450 de 2011 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.”, da pautas para que las autoridades catastrales actualicen a nivel nacional, el registro catastral, estableciendo en el parágrafo único del artículo 24 que *“El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.”*, es decir, establece un plan de manejo para las autoridades catastrales al momento de actualizar los avalúos catastrales en las regiones donde tienen competencia, mas no establece una forma en que han de evaluarse comercialmente los predios que son objeto de medidas cautelares en un proceso judicial.

A su vez, es un hecho de público conocimiento en esta región, que desde el año 2014 no se cuenta con registro catastral actualizado de los inmuebles en este circuito. Esa falencia incide directamente en la aplicación objetiva de la norma que supedita el avalúo de inmuebles a un trabajo catastral sin la idoneidad de dar cuenta del valor real de los bienes que se subastarán, pues es claro que un valor catastral que data de más de 6 años no cumple el propósito pragmático que pretendió el legislador con ese mecanismo expedito de valuación de inmuebles, ni puede decirse que el incremento del 50% ataje el efecto infra patrimonial proveniente de esa falta de actualización del avalúo catastral, pues es claro que aquel solo tiene el propósito de acercar el valor catastral al valor comercial. Por tanto, a efectos de hacer efectiva la igualdad de las partes, de manera que refleje la realidad patrimonial de los bienes inmuebles objeto de división ad valorem, en este asunto no es viable adoptar como base de un cálculo del avalúo comercial, acudiendo al avalúo catastral del inmueble.

Ahora bien, respecto al dictamen pericial allegado por la parte demandante (PDF 33), evidencia el Despacho que fue acompañado de todos los requisitos de validez de que trata el artículo 226 del C.G.P., en tanto no solo se acreditó que el auxiliar de la justicia que suscribió el dictamen, perito Óscar Eduardo Soto, se encuentra inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores para la categoría de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales, sino que además, en la experticia aportada indicó cuáles son sus estudios técnicos y profesionales y manifestó no tener impedimento alguno para presentar su experticia.

A su vez, revisado el contenido del dictamen, se evidencia que aquel hace referencia al avalúo comercial del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-31930, explicando que aplicó el método de comparación de mercado, sobre una oferta de 4 predios, que presentan similitudes en cuanto a su uso del suelo y ubicación, además de que incluyó en su experticia las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias encontradas en el predio.

Así las cosas, considera el Despacho que el dictamen pericial aportado por la demandante goza de plena credibilidad, ya que goza de solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de fundamentos, además de que se acreditó la idoneidad del perito. Y es que, véase que, aun cuando la parte demandada manifieste en su oposición al dictamen que, en el mismo pudo haberse incurrido en parcialidad, dada la parte que contrató el experticio, no obra prueba que permita dar valor a su dicho o establecer alguna causal de inhabilidad respecto a éste.

Finalmente, basta señalar que, dentro del trámite establecido en el código general del proceso, no se estableció la posibilidad de objetar un dictamen pericial por error grave, e incluso, el último inciso del artículo 228 del C.G.P., estableció que *“en ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave”*. No obstante, se analizaron los argumentos de la demandada para objetar el dictamen presentado por su contraparte, con base a lo dispuesto en el párrafo único del artículo 318 ibidem.

De lo hasta aquí expuesto, es dable concluir que el valor comercial que ha de otorgarse al predio materia de esta litis, corresponde al valor indicado por el perito de la parte demandante, esto es un valor de \$ 1.962.185.500,00.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el avalúo del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-31930 por la suma de \$ 1.962.185.500,00, presentado por la parte demandante.

En firme esta providencia, ingrese el expediente al Despacho para resolver lo pertinente frente a las sumas de dinero que habrá de asumirse para acceder al derecho de compra invocado por la pasiva.

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: **86d1ec751fc39bab546f0bc12942801b62be1b4df42cc0ab8129201e2fd9d80**

Documento generado en 19/02/2024 11:24:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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