

# 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  
[iccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:iccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co)

La Mesa, Cundinamarca, 1 de abril 2024

**CLASE DE PROCESO:** EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA  
GARANTÍA REAL  
**RADICACIÓN:** 253863103001-2017-00122-00  
**DEMANDANTE:** LUIS VITALINO VELANDIA SUÁREZ  
**DEMANDADO:** COMERCIALIZADORA PULECIO MORRIS

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 10 de octubre de 2023, el apoderado de la parte demandada allegó el avalúo comercial del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 166-6726 y que es materia de la garantía hipotecaria ejecutada en este asunto, otorgándole un valor comercial al mismo por valor de \$1.750.001.469<sup>1</sup>.

Mediante memorial radicado por el ejecutante el 18 de octubre 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 \$189.021.000, oo.<sup>2</sup>, avalúo del cual se corrió traslado a través de la providencia calendada el 13 de febrero de 2024<sup>3</sup>.

En memorial radicado el 16 de febrero de 2024<sup>4</sup>, 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 10 de octubre de 2023.

## 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 Matricula Inmobiliaria No. 166-6726, otorgándose para ello, el valor probatorio que corresponda, a cada uno de los avalúos comerciales aportados al plenario.

Así, el artículo 444 del C.G.P., 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:*

<sup>1</sup> Rótulo 0044 del cuaderno 001.

<sup>2</sup> Rótulo 0051 del cuaderno 001.

<sup>3</sup> Rótulo 0065 del cuaderno 001.

<sup>4</sup> Rótulo 0066 del cuaderno 001.

(...)

*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 su avalúo catastral, incrementado en un 50%, o (II) por un dictamen pericial en el que se determine el mismo.

En efecto, 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, evidencia el despacho que el dictamen pericial aportado por la demandada el 10 de octubre de 2023, obrante a rótulo 0044 del Cuad. 01, fue acompañado de los requisitos de validación de que trata el artículo 226 del C.G.P., en tanto no solo se acreditó que el auxiliar de la justicia se encuentra inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores para la categoría de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales, sino que además, indicó cuáles son sus estudios técnicos y profesionales, manifestando no tener impedimento alguno para presentar su experticia.

Adicionalmente, el avalúo rendido por el perito de la parte ejecutada, aplicó el método de comparación de mercado y método de reposición del mercado, utilizando para ello, 5 muestras de mercado sobre predios que se encuentran ubicados en el mismo municipio y poseen similares características físicas, lo que permite 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 voluntarias encontradas en el predio.

Y como si lo anterior fuera poco, también se evidencia que el mismo guarda congruencia con aquel dictamen pericial decretado de oficio mediante auto del 22 de enero de 2019 y que en experticia del 12 de marzo de 2020 valoró que el mismo predio tenía un valor de \$1.575.661 (PDF 04)

Ahora bien, respecto al avalúo comercial presentado por la ejecutante, ha de señalarse que es un hecho de público conocimiento en la 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 8

años no cumple el propósito pragmático que pretendió el legislador con ese mecanismo expedite 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 la garantía hipotecaria, en este asunto no es viable adoptar como base de un cálculo del avalúo comercial, acudiendo al avalúo catastral del inmueble.

Así las cosas, 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 \$1.750.001.469, oo.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho

### RESUELVE:

**PRIMERO. - APROBAR** el avalúo del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-6726 por la suma de \$1.750.001.469, oo., presentado por la parte ejecutada.

**SEGUNDO. -** 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 y CÚMPLASE,**

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
La Mesa, Cund. 2 DE ABRIL DE 2024.  
En la fecha se notifica la anterior providencia, por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO N ° 012, que puede consultarse en la siguiente dirección electrónica:  
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-civil-del-circuito-de-la-mesa/124>

  
**YULI PAOLA CONTRERAS SANCHEZ**  
Jueza

Firmado Por:  
Yuli Paola Contreras Sanchez  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil  
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: 44314cddfa105f386e2e8608c614df25a769407b540190aeea542017c1bd7278

Documento generado en 01/04/2024 09:55:00 a. m.

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