



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá

Tocancipá, noviembre veintidós (22) del año dos mil veintiuno (2021).

Interlocutorio No. 595

Ejecutivo 25817-40-89-001-2019-00685-00

Procede el Despacho a decidir la objeción al avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-67194, presentado por la parte demandada.

FUNDAMENTOS DE LA OBJECCIÓN

La objeción se fundamenta en que determinar el valor del inmueble en razón al artículo 44 regla 4, no es idóneo para establecer su precio. Indica que el dictamen pericial presentado por la parte actora también presenta las siguientes irregularidades:

(i) Que se omite cumplir con el requisito señalado en el artículo 226 inciso 4 del C.G.P., respecto de manifestar el perito bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

(ii) Refiere que se omite con la exigencia del artículo 226 inciso 4º y 6º y artículo 227 inciso 2º del C.G.P., en punto a omitirse las pruebas o documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica, o artística del perito. Indica que los documentos allegados no otorgan el título profesional o especializado requerido, por lo que debe declararse sin valor el peritaje, porque la persona la persona que lo suscribió no demostró la idoneidad en cuanto a la formación profesional o especializada en dicha disciplina.

(iii) Que los valores determinados con respecto al tiempo de construcción del inmueble, son contradictorios; pues en un aparte se indicó que la vetustez del inmueble es de 18 años y en otra parte del peritaje se dice que es de 21 años; por lo que es una grave contradicción, que genera graves perjuicio a los propietarios del inmueble, porque se asigna una depreciación de la construcción en un valor económico de \$504.496 por metro cuadrado, lo que repercute directamente y de forma negativa en el valor comercial del inmueble, siendo un precio reducido al valor comercial que verdaderamente tiene. Manifiesta que la vetustez determinada por la perito respecto de la construcción no es acorde con la edad que pueda tener la construcción realizada, generándose una subjetividad negativa que perjudica gravemente los intereses y derechos de los demandados en relación al valor de la propiedad evaluada, en virtud de detrimento patrimonial de manera injustificada.

(iv) Manifiesta que se desconocieron los frutos civiles del inmueble objeto de avalúo, que por concepto de arrendamiento generan dos locales comerciales, los cuales producen una renta mensual de \$3.500.000 y \$1.500.000, para lo cual allega los contratos de arrendamiento. Y afirma que al desconocerse dichos frutos civiles, se hace un avalúo del inmueble por un menor valor comercial.

Indica que por lo anterior, la parte demandada no está de acuerdo con el avalúo que presenta la señora perito, por ser significativamente inferior al verdadero precio comercial que debe tener el predio y la construcción que existe en la actualidad.

Por lo que solicita, se decrete la invalidez del avalúo presentado por la parte demandante y en consecuencia se decrete realizar un nuevo avalúo o en su defecto se nombre a perito de la lista de auxiliares de justicia para realizar el avalúo pericial.

CONSIDERACIONES

La ley adjetiva en su artículo 444 prescribe el AVALÚO así:

"1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

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 1º"

Así el legislador reglamentó el mecanismo por el cual se debe regir el avalúo, disponiendo en materia de inmuebles, que puede ser el "valor catastral" incrementado en un 50% o el informe pericial de persona idónea y versada en la materia, entonces, no le asiste razones a la parte demanda expresar que la aplicación del referido artículo numeral 4º para determinar el avalúo del inmueble no es idóneo; pues véase que solo existen estas dos formas de determinar el avalúo del inmueble aquí embargo y secuestrado.

En este caso, fue allegado avalúo realizado por la perito Martha Inés García Cifuentes sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-67194 aportado por la parte demandante, el cual arroja un valor de \$396.587.655 y se tiene en cuenta el valor catastral incrementado en un 50% el mismo correspondería a \$202.969.500 (folio 82); es decir que la diferencia es abrupta; y se hace necesario establecer el precio real o justiprecio del inmueble del inmueble objeto de avalúo, por lo que la parte demandante allegó el peritaje mencionado; en consecuencia se puede afirmar que no tiene cabida la observación de la parte ejecutada en el sentido de indicar que no es idóneo determinar el avalúo conforme a la regla 4 del artículo 444 del C.G.P.

Ahora bien, en punto a las demás observaciones; hay que traer a colación lo dispuesto en el artículo 444 numeral 2º que reza:

“De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”

Y el artículo 228 en punto a la contradicción del dictamen, el cual indica:

“La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen.”

Así las cosas, dichas normas gobiernan la publicidad de los avalúos presentados y el ejercicio del derecho de contradicción, en la medida en que fija, de una parte, un término de traslado de aquellos, y de la otra, autoriza la presentación en ese plazo de otro avalúo que sirva de prueba de refutación, que como es apenas obvio debe ponerse en conocimiento de los demás contendientes.

Luego el trámite de los avalúos en procesos ejecutivos tiene, en lo basilar, dos etapas: (i) presentación por cualquiera de las partes o el acreedor de remanentes: veinte (20) días; (ii) traslado a quienes no lo hubieren allegado: diez (10) días. Y la parte contra la que se presenta el avalúo dentro de este último plazo puede allegar otro avalúo, del que se dará traslado a la parte que allegó el dictamen objeto de contradicción, por un término de tres (3) días, tras lo cual el juez resolverá la discusión.

Véase que el legislador no previó el traslado de las observaciones u objeciones presentadas al avalúo, pues lo que corresponde es junto con las mismas allegar dictamen de contradicción del cual se correría traslado por tres (3) días.

En este caso, la parte demandante se limitó a indicar sus observaciones u objeción; sin allegar dictamen o peritaje como prueba de refutación, el cual es indispensable para resolver las observaciones técnicas o específicas que se alegan.

Por otra parte, en punto a las manifestaciones de falta de requisitos legales del peritaje allegado, se resalta que el mismo cumple con dichas previsiones; véase que el artículo 226 del C.G.P. señala las declaraciones e informaciones que deberá contener el mismo, y se resalta al reparo del apoderado de los ejecutados, que el juramento en el dictamen en punto que el mismo es independiente y corresponde a la real convicción del profesional **se entiende prestado con la firma**, y en lo que respecta a acreditarse la idoneidad y experiencia del perito, se tiene la misma acreditada, pues la perito Martha Inés García certificó ser Perito, con estudios técnicos en avalúos e inscripción en el registro abierto de evaluadores – RAA de

la Corporación Colombiana Auto reguladora de Avaluadores ANAV, ver certificado de la RAA del folio 80 revés; téngase en cuenta que el RAA es un protocolo a cargo de las entidades reconocidas de autorregulación de avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores, de conformidad con la Ley del Avaluador y la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., es una Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA y mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, A.N.A. fue reconocida como entidad de autorregulación de avaluadores, y con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – RAA, adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país, por lo que el certificado allegado y mencionado acredita la idoneidad de la perito Martha Inés García.

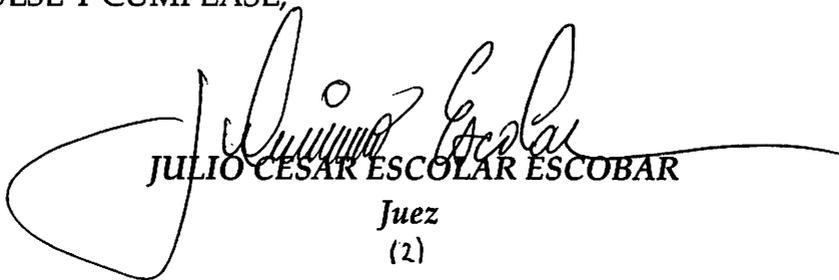
Colofón de lo expuesto, no es de recibo las observaciones realizadas, por lo que el Despacho acoge el avalúo presentado por la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, Juzgado Promiscuo Municipal de Tocancipá,

RESUELVE

1. Declarar no fundadas las observaciones al avalúo presentada por la parte demandada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.
2. Téngase como avalúo del inmueble embargado y secuestrado en este proceso, el presentado por la parte demandante, conforme a lo antes expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JULIO CÉSAR ESCOLAR ESCOBAR
Juez
(2)

PM

La anterior providencia se notificó por anotación en el ESTADO No. 040 de NOVIEMBRE 23 de 2021 a las 8:00 a. m. Secretaria.

SIN FIRMA ART. 9º DEC 806/20
RITA HILDA GARZON MORALES