



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Bogotá D.C., trece (13) de febrero de Dos Mil Veinticuatro (2024)

Ref. J 55 C.M. 2012-00548

Frente a la solicitud de programación de fecha para la diligencia de remate, una vez realizado el control de legalidad de que trata el inciso 3° del artículo 448 del C. G. del P., se advierte que no se dan los presupuestos señalados en la norma en cita para ese efecto, toda vez que una vez revisado el certificado de tradición aportado (folios 260 a 265), se observa que conforme a la anotación No. 13 existe un acreedor hipotecario el cual no ha sido citado para los efectos previstos en el artículo 462 *ibidem*, por lo que este Despacho **DISPONE**:

CITAR a la sociedad **EQUIPO ELECTRICO L.G. LIMITADA**, a través de su representante legal, como acreedor hipotecario, para que dentro término de veinte (20) días siguientes a su notificación, haga valer su crédito, según sean o no exigibles, acorde con las reglas previstas en el artículo 462 *Ibidem*.

Efectúe el ejecutante las referidas notificaciones, consultando la citada normativa y lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, concordante con el Art. 8° de la Ley 2213 de 2022, de lo cual deberá allegar las constancias respectivas al expediente.

Para tal efecto alléguese el certificado de existencia y representación legal de la sociedad EQUIPO ELECTRICO L.G. LIMITADA, para lo pertinente.

Proceda la actora de conformidad. .

Notifíquese

LUIS ANTONIO BELTRAN CH.

Juez

(3)

<p>Juzgado 3°. Civil Municipal de Ejecución, Bogotá, D.C 14/02/2024 Por anotación en estado N° 024 de esta fecha fue notificado el auto anterior fijado a las 8:00am. Cielo Julieth Gutiérrez González Secretaria</p>
--

Firmado Por:

Luis Antonio Beltran Chunza

Juez

Juzgado Municipal De Ejecución

Civil 003

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **ae9f66237d4a3b8d3cd4e9cd2007a23d06ea3788e8dc8ac44899762b97db705f**

Documento generado en 13/02/2024 02:08:34 PM

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



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS**

Bogotá D.C., trece (13) de febrero de Dos Mil Veinticuatro (2024)

Ref. J 55 C.M. 2012-00548

Revisada la actuación procesal correspondiente a la demanda acumulada que obra al cuaderno No. 6, se hace necesario requerir al apoderado de la parte demandante a fin de que proceda a dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral tercero de la parte resolutive de la providencia de fecha 19 de mayo de 2014, esto es allegar la correspondiente liquidación del crédito allí ejecutado.

Proceda de conformidad.

Notifíquese,

LUIS ANTONIO BELTRAN CH.

Juez

(3)

Juzgado 3°. Civil Municipal de Ejecución, Bogotá, D.C
14/02/2024 Por anotación en estado N° 024 de esta fecha fue notificado el auto anterior fijado a las 8:00am.
Cielo Julieth Gutiérrez González
Secretaria

Firmado Por:

Luis Antonio Beltran Chunza

Juez

Juzgado Municipal De Ejecución

Civil 003

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **2e480e4b480e13366302925452e69f1f258a7814f96a6a0f60e2a054e6971928**

Documento generado en 13/02/2024 02:08:35 PM

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

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS**

BOGOTÁ, D. C.

Bogotá, D. C., trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso No. 2012-00548. J. 55 C.M.

Vencido como se encuentra el traslado de los avalúos allegados por la parte actora, procede el Juzgado con apego a lo previsto en el numeral 2° del artículo 444 del Código General del Proceso, a resolver lo que en derecho corresponda frente al avalúo que debe regir para los fines del proceso, previas las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

1.1. Tratándose del avalúo de los bienes que van a ser objeto de remate, el artículo 444 del Código General del Proceso establece claramente las reglas que deben observar las partes tanto para su presentación como contradicción del mismo, previniendo el numeral 2° de la norma en comento, que de los avalúos allegados oportunamente se dará traslado por el término de diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones, precisando la misma norma que quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de éste por tres (3) días.

Más, tratándose de bienes inmuebles la norma que se viene comentando señala un especial tratamiento para su avalúo, al prevenir el numeral 4° que, tratándose de este tipo de bienes, el “...**valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 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°...**”, lo que significa que, si la parte allega un dictamen anexo

al certificado de avalúo catastral, debe exponer las razones por las cuales acude a esa pericia y el por qué considera que el catastral junto con su incremento no es idóneo, debiendo determinar claramente a cual se acoge, supuestos bajo los cuales entra el Juzgador a decidir, siguiendo las reglas establecidas en la misma ley adjetiva. Es decir, es imperativo que la parte de a conocer las razones por las cuales no está de acuerdo con el avalúo que reporta el documento oficial, que es la regla general que establece la ley para este tipo de bienes.

Ahora, del contenido de la norma atrás citada lo primero que debe precisarse es que la misma establece una regla de obligatoria observancia para determinar el valor del avalúo que va regir para los fines del proceso, que no es otra diferente, que la que surja de tomar el avalúo catastral e incrementado en un cincuenta por ciento (50%) cantidad que regirá para los fines propios del remate de inmuebles, es decir, que es la misma ley la que, orienta como se obtiene el resultado de la operación aritmética de tomar la base impositiva, certificada por la oficina de catastro, y adicionarla en un 50%.

En segundo lugar, el legislador da la oportunidad para que la parte que considere que ese avalúo junto con su incremento no es idóneo para establecer el precio real del bien, allegue un dictamen pericial rendido por un profesional o entidad especializada, trabajo que deberá estar debidamente soportado y ajustado a los parámetros exigidos por los artículos 226 y 232 del Código General del Proceso.

1.2. Como premisa inicial, debe indicar el Juzgado que corresponde al Juez apreciar el dictamen pericial de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta su solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, así como la idoneidad del perito, advirtiendo la ley, que incluso el Juez, puede negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten su credibilidad (artículo 235 C.G.P.).

Sobre el punto la misma doctrina se ha encargado de precisar, que el *“...dictamen pericial en la modalidad de avalúo tiene dos aspectos: el primero que llamo medio probatorio propiamente dicho, en virtud del cual el juez debe analizarlo, valorarlo y determinar el poder de convicción que le merece en su fallo, pudiendo aceptarlo o no; en resumen, sopesarlo como cualquier otra*

prueba; el segundo es el del avalúo –requisito, constituye una exigencia legal y marca la pauta para una serie de operaciones procesales, que ni el mismo juez puede desconocer una vez está en firme...”¹

Lo anterior significa que todo dictamen debe estar acompañado de los documentos que le sirven de fundamento, así como de los que acrediten la idoneidad y experiencia del perito, y aunado a ello, dicho trabajo debe ser claro, preciso, detallado; en él deberán explicarse los exámenes e investigaciones efectuadas, así como los fundamentos técnicos o artísticos de sus conclusiones, pues como prueba que se encamina a verificar un hecho que interesa al proceso debe estar rodeada de estos fundamentos, so pena de que no sea apreciada por el Juez.

Entonces, si del examen de bienes inmuebles se trata, es patente que se requiere que el perito dé a conocer todos los procedimientos que siguió para llegar y tener acceso al mismo, lo que de paso le permitirá hacer una descripción interna del bien, para con base en ella, determinar el avalúo comercial que representa en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares, pues es claro que por valor comercial de un inmueble se entiende el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Entonces, no se trata de un dato tendiente a fijar el monto de un tributo, sino de la tasación concreta de un bien, de acuerdo con las reglas de la oferta y la demanda, atendidas desde luego, la movilidad y el dinamismo de la economía, así como las condiciones especiales de ese sector del comercio.

1.3. Aplicados estos supuestos normativos como doctrinales al caso que demanda la atención del Juzgador, de entrada, se advierte que el dictamen obtenido por la parte demandante (folios 266 a 287) no se ajustan a los presupuestos atrás señalados, toda vez que, como bien lo afirma el mismo experto y como lo dejo consignado en el cuero del dictamen (folio 270), no ingresó al interior del bien inmueble cautelado no pudiendo establecer su distribución, sino que, tomó como referencia la apreciación visual del inmueble,

¹ LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio, Código General del Proceso, Parte Especial, Bogotá, Edición 2017 .

su edificación exterior, las propiedades intrínsecas, las instalaciones, los servicios del sector, allegando como soporte unas fotografías del bien. Más, resulta contradictoria las afirmaciones que hace el perito a folio 273, pues allí al hacer referencia a las observaciones generales, hace una descripción interna del primer piso del inmueble, cuando en precedencia, indico claramente no haber ingresado al mismo, circunstancia que en efecto le resta credibilidad al trabajo presentado.

Si esto es así, es patente que el avalúo elaborado por el perito José Alfonso Carrizosa Alajmo, adolecen de claridad, solidez y precisión, pues sus conclusiones parten de suposiciones más no de datos reales que corresponda directamente al bien que es objeto de cautela, ya que no debe olvidarse que el fin de todo dictamen es el de verificar directamente un hecho por parte del perito, lo que genera, una visualización directa del bien, tanto en su parte interior como exterior, para efectos de establecer con base en sus características particulares, ubicación y demás aspectos que lo rodean su valor comercial en el mercado. Estas conclusiones, conducen a que ese avalúo no pueda ser aceptado por el Juzgado, al no ostentar el medio de convicción que exige la ley para apreciarlo como tal.

1.4. Consecuente con lo anterior, aplicando la regla consagrada en el numeral 4° del artículo 444 del Código General del Proceso, para todos los efectos legales, se tendrá como precio real del bien inmueble aquí cautelado distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 50N-78847 la suma de \$1'485.940.500.00, valor que surge de tomar el avalúo catastral allegado e incrementarlo en un cincuenta por ciento (50%), cantidad que regirá para los fines propios del remate, acorde con la documental que milita a folio 259 del expediente físico.

II. DECISIÓN:

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, D. C., **desestima** el avalúo pericial allegado por la parte demandante, y consecuente con ello **DETERMINA** como precio real del bien inmueble aquí cautelado distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-78847, la suma de **\$1'485.940.500.00**, valor del

avalúo que regirá para los fines del proceso, acorde con las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

Respecto a la programación de fecha para remate, la parte actora estese a lo resuelto en autos de esta misma fecha.

NOTIFÍQUESE,

LUIS ANTONIO BELTRAN CH.

-Juez -

(2)

Juzgado 3° Civil Municipal de Ejecución, Bogotá D.C.

14/02/2024 Por anotación en estado No. 024 de esta fecha fue notificado el auto anterior fijado a las 8:00 a.m.

**Cielo Julieth Gutierrez Gonzalez
Secretaria**

Firmado Por:

Luis Antonio Beltran Chunza

Juez

Juzgado Municipal De Ejecución

Civil 003

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **34049ed4f52bd264ce2d132cd085bc39f664610ea872d1654a8c957c1bfcc579**

Documento generado en 13/02/2024 02:08:35 PM

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

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