

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinticinco de abril de dos mil veintidós

Expediente No.11001-31-03-041-2016-00456-00

Se procede a resolver el recurso de reposición formulado por LUIS GUILLERMO ANGARITA HERNÁNDEZ y MARCELA ECHEVERÍA VALLES, a través de su apoderado contra el auto de fecha 30 de noviembre de 2021, mediante el cual el juzgado dispone tener como valor actualizado del inmueble objeto de remate, la suma de \$963.000.000

Señala el recurrente que el valor fijado para la almoneda no es un valor real pues el juzgado se apartó del dictamen pericial presentado por la parte demandante, elaborado por la sociedad FERNANDO REINA & CIA S.A.S., miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, que estableció la suma de \$755.032.764 como valor comercial del inmueble objeto de la quinta almoneda a realizarse, pues se han llevado a cabo 4 audiencias de remate desde el 12/08/2019, iniciando con el valor de \$943.242.000 (postura del 100% y posteriormente con postura del 70% del avalúo, es decir, la suma de \$660.269.400, todas declaradas desiertas por ausencia de postores; que el juzgado sin justificación, deja de tener en cuenta el análisis comparativo del mercado del sector, tomando 5 inmuebles como referencia; el juzgado acogió el dictamen allegado por la parte demandada, aduciendo que el monto fijado de \$963.000.000 no es inferior al avalúo catastral, por lo que se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 90 del estatuto tributario, cuando el dictamen que allega la parte actora se efectuó de manera técnica y de acuerdo a las condiciones del mercado y de manera comparativa. De otra parte, el Juzgado no tuvo en cuenta que el inmueble está catalogado como de interés cultural, y por tanto se ve afectada su comercialización y edificabilidad, por lo que no debe considerarse el avalúo catastral para determinar el valor comercial; se pasó por alto los fundamentos y argumentación expuestos en la réplica al avalúo presentado el 18 de agosto de 2021, por lo que solicita sean examinados en esta oportunidad; frente a los dispuesto en el artículo 90 del Estatuto tributario del que hace alusión el auto impugnado, es necesario tener

en cuenta el análisis jurisprudencial del alcance de dicha norma en la SC 4667-2021 de 14 de octubre de 2021, pues la norma consagra el denominado “costo fiscal” del inmueble, esto es, el valor que las partes deben declarar para efectos de la tributación correspondiente, mas no significa que estén obligadas a vender por ese precio, pues supondría un “cercenamiento a la autonomía de la voluntad. Debe distinguirse entre los pactos realizados por los particulares y las pautas que deben seguirse para efectos de tributación; por tanto, la citada norma no tiene aplicación en el presente caso, en cuanto a que no pueda aplicarse al avalúo presentado por FERNANDO REINA & CIA S.A.S., que estableció el valor del inmueble en \$755.032.764.

Solicita citar a interrogatorio a los peritos evaluadores que emitieron cada uno de los dictámenes aportados. Subsidiariamente se decreta la práctica de experticia pericial por parte de un auxiliar de la justicia, a fin de que determine el valor del inmueble a tener en cuenta en la próxima almoneda.

La parte demandada al descorrer el traslado del citado recurso, a través de su apoderado, presentado indicó que acompaña la solicitud de revocatoria del acto impugnado, pues le da un valor exorbitante al inmueble e imposibilita llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble, en un valor justo, acorde con el actual valor comercial del mismo y que resulte asequible a los posibles postores; que debe tenerse en cuenta que el inmueble se encuentra gravado con una afectación por parte del gobierno Distrital, que no permite el cambio de destinación o una posible demolición que hiciera la inversión más atractiva para un proyecto nuevo; que por tanto, debe el despacho llevar a cabo audiencia pública para oír la sustentación de cada uno de los peritos, a fin de que las partes los valoren y acuerden una decisión en conjunto para la venta en pública subasta a realizarse o que de manera oficiosa por el Despacho se designe un auxiliar de la justicia perito evaluador de inmuebles para que presente una nueva experticia.

CONSIDERACIONES

Para resolver el recurso de reposición formulado por la parte demandante, no encuentra el justado el Despacho justificación válida alguna para proceder a la revocatoria solicitada, por cuanto no existe fundamento jurídico ni fáctico para acoger con carácter definitivo el dictamen pericial presentado por dicha parte, y desconocer de manera inopinada, aspectos esenciales de conocimiento público conocimiento, de experiencia y de buen

juicio, que indican el aumento con el tiempo del precio de la propiedad raíz en nuestro país.

Tampoco es suficiente para la revocatoria, tener en cuenta las licitaciones anteriores frustradas por falta de postores, pues la reglas que disciplinan esta modalidad de procesos y la diligencia de remate no imponen la obligación de tener en cuenta o establecer un menor precio por los bienes objeto de subasta, en caso de falta de postores en las licitaciones.

En cuanto a la aplicación del artículo 90 del Estatuto Tributario, si bien ella estima para los bienes, ello no implica que deba ser desatendido para fijar su precio comercial, pues en todo caso, el avalúo catastral puede considerarse como presunción de un precio mínimo por el respectivo bien.

Situación diferente es que con ocasión de la sentencia la SC 4667-2021 de 14 de octubre de 2021, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, estimó pertinente que las partes en los contratos de enajenación de inmuebles puedan fijar un precio a dicho avalúo, con cargo a pagar el respectivo tributo con base en el respectivo costo fiscal, aspecto que no puede ser extrapolado del convenio o convención de las partes en los contratos de enajenación, para aplicarlo de manera inopinada a los procesos divisorios o al remate de bienes, pues se trata de enajenación en pública subasta y no de acuerdo de voluntades para fijar el precio de subastar.

Por lo demás, la parte recurrente deberá estarse a lo resuelto en el auto confutado, el cual, por consiguiente, no será revocado.

Con base en lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE

ÚNICO. No reponer el auto de 30 de noviembre de 2021 que resolvió la actualización del avalúo comercial.

NOTIFÍQUESE


JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
JUEZ