

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Treinta (30) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso divisorio No.11001310304120160045600

OBJETO DE DECISIÓN:

Se resuelve en esta providencia, la actualización del avalúo presentado por LUIS GUILLERMO ANGARITA HERNÁNDEZ y MARCELA ECHEVERÍA VALLES, a través de su apoderado.

CONSIDERACIONES:

Determina el inciso 2º del artículo 457 del Código General del Proceso, que **“Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera”**. Norma aplicable en procesos divisorios por así disponerlo el artículo 411 Ibídem.

En ejercicio de dicha facultad, los señores LUIS GUILLERMO ANGARITA HERNÁNDEZ y MARCELA ECHEVERÍA VALLES a través de su gestor judicial, incorporaron al litigio un avalúo actualizado del bien inmueble motivo de subasta pública, cuyo trabajo valuatorio concluyó que el precio comercial del bien objeto de almoneda es la suma de \$755.032.764, avalúo que fue confutado por los demás condueños, por considerar, en breve, que dicho avalúo es inferior tanto al avalúo comercial presentado con la demanda, como al avalúo catastral del respectivo bien del año 2021. Adicionalmente tales contradictores trajeron nuevo avalúo del inmueble por valor de \$963.000.000

Si bien el numeral 4º artículo 444 del Código General del Proceso, establece ciertas reglas para determinar el avalúo en los procesos ejecutivos, de donde puede inferirse razonablemente que el avalúo para el remate de bienes inmuebles no podrá ser inferior, en principio, al avalúo catastral incrementando en un 50%, lo cierto es que para atendiendo la naturaleza del asunto (divisorio), necesariamente se deberá aportar dictamen que acredite el valor comercial del bien, sin perjuicio de tener en cuenta dichos parámetros.

Igualmente, se debe tener en cuenta el tenor de lo dispuesto por el inciso 5º artículo 90 del Estatuto Tributario, según el cual **«En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior...»**.

Ahora bien; cierto es que, en ocasiones, los inmuebles pueden presentar deterioro o destrucción, o circunstancias específicas sobrevinientes como limitaciones de dominio o de uso que afectan sensiblemente su valor, todo lo cual debe estar debidamente acreditado, dado que las partes o los evaluadores no pueden de manera antojadiza alterar su precio real actual.

En el asunto de que se trata, el precio del inmueble fue determinado en el auto que decretó la almoneda en la suma de \$943,242.000, y conforme se encuentra probado dentro del proceso, el inmueble objeto de subasta tiene un avalúo catastral para el año 2021 de \$894.974.000, empero por vía de actualización de avalúo se trajo nuevo dictamen que señala como precio actual del inmueble, la suma \$755.032.764, avalúo rendido por la firma FERNANDO REINA Y CIA. S.A.S., miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Revisada la experticia, observa el juzgado que no señala el dictamen una causa fáctica y jurídica que de manera concluyente permita inferir que es procedente admitir que se fije el precio real de la heredad por debajo de avalúo catastral fijado para el presente año. La única razón que al parecer afecta el predio, es que el inmueble fue afectado por declaración de INTERES CULTURAL, limitación que ciertamente aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria aportado con el avalúo, y que conlleva a las prohibiciones y condiciones establecidas en la Ley 1185 de 2008 y demás normas concordantes, empero no aparece justificado en forma razonable que el precio sea inferior al avalúo catastral.

Por su parte, la evaluadora MARTA EULALIA GONZÁLEZ DE OSPINA en su trabajo, aportado por quienes confutan el dictamen anterior, también hace mención a la afectación del inmueble por interés cultural, y fija el valor del

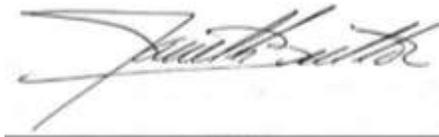
inmueble en la suma de \$963.000.000, sin que tampoco mencione destrucción o estado del bien, que haga procedente asignarle un avalúo por debajo del catastral debidamente probado dentro del proceso.

Por tanto, considera este estrado judicial, que el avalúo actualizado será el determinado por la citada perito, fijado en la suma de \$963.000.000, pues dicho monto no es inferior a avalúo catastral y se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el artículo 90 del Estatuto Tributario ya visto.

DECISION

Corolario de lo expuesto, el Juzgado dispone tener como valor actualizado del inmueble objeto de remate, **la suma de \$963.000.000**, siendo esta suma la base de la almoneda.

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
JUEZ