

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2021)<sup>1</sup>

**Expediente 005 2016 – 00792 00**

Se encuentra el expediente al Despacho para decidir lo pertinente en relación con la contradicción e inconformidades a los avalúos presentados tanto por la parte demandante, como por la demandada, previos los siguientes,

**ANTECEDENTES**

- 1.- La señora María Ilma Valero Amaya, promovió acción divisoria en contra del señor Gabino Estupiñan, quienes ostentan la calidad de condueños de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815741 y 50N-815664, para que, previos los trámites de la referida acción se decretara la venta en pública subasta de los mismos.
- 2.- Agotadas las etapas del proceso, mediante auto de fecha 15 de febrero de 2018, se ordenó la venta en pública subasta de los referidos bienes.
- 3.- A efectos de fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de los mismos, mediante providencia adiada 05 de marzo de 2021, se requirió a las partes para que aportaran avalúo actualizado de los bienes objeto del presente trámite.

---

<sup>1</sup> Estado electrónico número 141 del 13 de octubre de 2021

4.- En cumplimiento al referido requerimiento la parte demandante aportó avalúo catastral aumentado en un 50%, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P., en el que se indica que el avalúo del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815741 asciende a **\$181.969.500.00** y el del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815664, corresponde a la suma de **\$20.815.500.00**

5.- A su turno, la pasiva arrimó al expediente dictamen pericial en el que se indica que el avalúo del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815741 asciende a **\$159.493.087.04** y el del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815664, corresponde a la suma de **\$21.454.941.96.**

6.- En el término de traslado la parte demandante **objetó** la experticia allegada por la pasiva argumentando que la misma, arroja un valor inferior al que según el avalúo catastral corresponde.

7.- De igual forma la parte demandada procedió a **objetar** el avalúo aportado por la actora, bajo el entendido que, como soporte del valor calculado debió allegarse la experticia correspondiente.

### **CONSIDERACIONES**

En relación con el avalúo de bienes dentro del proceso divisorio, preceptúa el artículo 409 del C. G. del P., que junto con la demanda el extremo demandante deberá allegar dictamen que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere pertinente y, el valor de las mejoras que se reclama si es el caso.

En punto a la controversia sobre el dictamen allegado por la activa, dispone el art 409 del mismo ordenamiento que, si el demandado no está de acuerdo con el dictamen podría aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo.

En lo que a la contradicción del dictamen respecta, el art. 228 del C. G. del P. dispuso que la parte contra la cual se aduja un dictamen

pericial podría solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones.

Frente al particular, resulta del caso precisar que, las anteriores disposiciones le son aplicables al presente asunto, toda vez que lo pretendido es la actualización del avalúo aportado con la demanda, a efectos de no desmejorar el derecho de las partes al fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de los bienes inmuebles aquí relacionados, con un avalúo que data del año 2017.

Así las cosas, como quiera que dentro del presente asunto cada extremo procesal aportó su propio avalúo sin solicitar el interrogatorio del perito habrán de resolverse de plano las objeciones planteadas en los siguientes términos:

En primer lugar, en cuanto a las inconformidades presentadas por el extremo actor, evidencia el Despacho que las mismas no indican puntualmente los yerros y/o inconsistencias de que adolece la experticia proveniente del demandado, tan sólo señala que la misma es perjudicial para los intereses de las partes, habida cuenta que, arroja un valor de los bienes objeto de esta acción inferior al avalúo catastral aumentado en un 50%, afirmaciones a partir de las cuales no es dable colegir que la memorada experticia no sea idónea para los fines para los que fue presentada, así como, tampoco se ataca la idoneidad del perito o del método valuatorio utilizado, por tanto la referida inconformidad habrá de declararse impróspera.

Igual suerte habrá de correr la inconformidad presentada por la parte demandada, si en cuenta se tiene que, la misma se centra en el hecho que se aportó el avalúo catastral de los bienes antes referidos aumentado en un 50%, sin allegar la respectiva experticia en cumplimiento de lo preceptuado en el numeral 1° del artículo 444 del C.G.P., empero, habrá de tomarse en consideración que el avalúo presentado por la actora se sustenta en los términos establecidos en el numeral 4° de dicha normativa, en el cual no se encuentra prevista la presentación de pericia echada de menos por la pasiva.

Ante tales circunstancias, corresponde al Despacho determinar cuál de los avalúos presentados por los extremos procesales resulta ser idóneo para fijar el valor de los bienes a dividir.

En este orden de ideas, conforme lo establece el art. 226 del mismo ordenamiento, todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él cual han de explicarse los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones, debiendo contener como mínimo, las declaraciones e informaciones allí enumeradas.

Así en lo referente a la experticia aportada por el extremo demandado, se tiene que el perito Lorenzo Molina Rubio, se encuentra inscrito en Registro Abierto de Avaluadores de la Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores, conforme la certificación que se aporta con la experticia, la cual lo acredita como evaluador de bienes inmuebles urbanos rurales y especiales.

Empero, con la experticia presentada no se allegó prueba de su experiencia como perito, dado que no se enuncian otros dictámenes de las mismas características que se hubiesen rendido o, si en su momento formó parte de la lista de auxiliares de la justicia de la Rama Judicial.

Aunado a lo anterior, no se evidencia que al momento de elaborar el dictamen se hubiese tenido en cuenta su avalúo catastral o la base utilizada para calcular el impuesto predial de los bienes objeto del mismo.

De igual modo, si bien, el perito evaluador indica que para calcular el valor del apartamento aquí referido utilizó entre otros el método de estudio de mercado, no se tiene claridad de la razón por la cual, si para todos los inmuebles consultados el valor de la oferta siempre estuvo dentro del promedio de los \$180.000.000.00, el valor dado al referido inmueble apenas es de \$164.425.880,00 a pesar de indicar

en su informe que el mismo se encuentra en buenas condiciones de conservación y que el sector cuenta también con buenos estándares de seguridad.

Ahora, no desconoce el Despacho lo indicado por el perito en cuanto informa ***que con ocasión de la crisis mundial los inmuebles podrían depreciarse***, más no se indica en que porcentaje, bajo qué circunstancias y cómo la crisis afecta de manera directa el sector y el inmueble avaluado.

Por otra parte, con ocasión del requerimiento efectuado mediante auto de fecha 15 de junio de 2021, a través del cual se le instó para que aclarara “la razón por la cual el avalúo presentado resulta ser menor al catastral aumentado en un 50%, conforme lo dispone el artículo 444 del C.G.P., o por qué este último no resulta idóneo para los fines pertinentes.”, este se limitó a efectuar un recuento de la experticia cuya aclaración se solicitó sin siquiera mencionar su avalúo catastral o, la razón por la cual el avalúo efectuado en los términos del artículo 444 del C.G.P, no es idóneo para los fines requeridos, tan sólo se aumentó el valor de los bienes, sin precisar porqué su valor seguía siendo inferior al catastral aumentado en el porcentaje antes indicado.

Es así, que por lo aquí expuesto no podrá ser tenido en cuenta el dictamen pericial aportado por el extremo demandado a efectos de fijar el valor de los bienes a dividir.

Ahora bien, respecto del avalúo allegado por la parte actora evidencia el Despacho que el mismo fue elaborado observando estrictamente los parámetros fijados en el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P., por tanto, es este el que habrá de acogerse para fijar el valor de los inmuebles objeto del presente trámite.

Por lo aquí expuesto, el Despacho RESUELVE:

1. **DECLARAR** imprósperas las inconformidades efectuadas por

las partes a los avalúos de los bienes objeto de la presente acción.

2. **DETERMINAR** que el valor del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815741 asciende a **\$181.969.500.00** y el del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-815664, corresponde a la suma de **\$20.815.500.00**, el cual habrá de tenerse como precio y base para la diligencia de remate de los mismos.
3. Las manifestaciones efectuadas por la auxiliar de la justicia designada como secuestre dentro del presente asunto, se tienen por agregadas al protocolo y en conocimiento de las partes para los fines pertinentes. Con todo, póngase de presente que conforme el artículo 52 del CGP “(...) ***El secuestre tendrá, como depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y si se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes de su cargo.***”, por ende, debe propender **por el ejercicio debido de dicha custodia cuando de bienes que producen renta se refiere y, la consignación de la misma a disposición del proceso.**
4. En firme la presente providencia ingrese el expediente al Despacho para decidir en relación con la solicitud de fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de los precitados bienes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

ASO

**Firmado Por:**

**Nancy Liliana Fuentes Velandia**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 005**

**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: **811a8f63136af14b973d9a6706ec14e676c5532942876d6685fac6560123ae59**

Documento generado en 12/10/2021 04:11:36 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>