

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la Sra. Juez el presente proceso de pertenencia, hoy 06 de febrero de dos mil veinticuatro (2024), informando que la parte demandante, radicó escrito objetando el avalúo presentado por la parte ejecutante. Sírvasse Proveer.

JESSICA MARLISE GONZÁLEZ PARRA
Secretaria

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL SANTA ROSA DE VITERBO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
JERICÓ-BOYACÁ

PROCESO: EJECUTIVO
RADICACIÓN: 15368-40-89-001-2023-00007-00
DEMANDANTE: BLANCA ISABEL OCHOA MARTÍNEZ Y OTRO
DEMANDADO: OMAR CARREÑO BUITRAGO

Jericó (Boyacá), ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

El abogado de la parte ejecutada, en escrito que antecede, manifiesta que objeta el avalúo presentado por la parte demandante, argumentando que *1. no tiene información preliminar del avalúo como dirección, municipio, departamento, fecha de visita, fecha de informe... 2. No tiene la información jurídica y catastral del inmueble avaluado... 3. La información del sector... 4. La información del terreno... 5. Sobre la construcción... 6. Metodología utilizada para el avalúo, 7. Método de comparación o de mercado, 8. Fuentes directas, 9. Fuentes indirectas, 10. Valor adoptado para el terreno.*

Finalmente, señala que al inmueble se le dio un valor inferior al real y no se explica cómo se obtuvo dicho valor.

Al respecto, encuentra el Despacho que el numeral 2º del artículo 444 del CGP, señala:

*“De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, **para que los interesados presentes sus observaciones. 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**”.* (Resalta el Juzgado)

De la norma en cita, es claro que, en los asuntos de la naturaleza como el que hoy ocupa la atención del Despacho, la objeción no es procedente, sino el planteamiento de observaciones. Por tal razón la objeción planteada por el apoderado del demandado, se rechazará.

Ahora bien, revisado el avalúo presentado por la parte actora, encuentra el Despacho que el mismo no cumple, entre otros, lo preceptuado en el numeral 4º del artículo 444 del CGP, el cual dispone:

“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 1.” (Subrayado fuera de texto)

En el caso bajo estudio, la parte actora se limitó a presentar un avalúo comercial del bien embargado y secuestrado, dejando de lado aportar el avalúo catastral y señalar las razones por las cuales considera que éste último no es el idóneo para establecer el precio real del inmueble.

Adicionalmente, el Despacho encontró en el avalúo aportado, entre otras, las siguientes falencias:

- Que carece de una descripción del sector donde se encuentra ubicado el inmueble, si tiene o no demanda comercial.
- No se indica la distribución interna de la vivienda pues únicamente se indica el área.
- No se expusieron los métodos utilizados para establecer el valor comercial del inmueble, entre los cuales se encuentran 1. El método de comparación o de mercado el cual parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes o compatibles; y, 2. El método de costo de reposición el cual parte de la estimación del costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante, restándole la depreciación acumulada, y adicionándole el valor correspondiente al terreno.

Así las cosas, si bien el avalúo fue realizado por un profesional, lo cierto es que en el trabajo realizado no se tuvieron en cuenta las variables que contienen los métodos que se utilizan para establecer el valor comercial de un bien inmueble.

Por lo antes expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó-Boyacá,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR por improcedente la objeción al dictamen, presentada por el apoderado de la parte ejecutada.

SEGUNDO: NO APROBAR el avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 094-13268 de la ORIP de Socha, presentado por la parte ejecutante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,¹

(Firma electrónica)
MARCELA PATRICIA SEPÚLVEDA RODRÍGUEZ
JUEZ

¹ La presente decisión se notificó por Estado No. 04 del 09 de febrero de 2024, siendo las 8:00 A.M. Publicado en el sitio web del Juzgado, de conformidad con lo establecido en el artículo 9º de la Ley 2213 de 2022.

Firmado Por:
Marcela Patricia Sepulveda Rodriguez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Jerico - Boyaca

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: **81e0b29be85836855b44720ee64ac575fa19a4135ac9e5b01686c3e39ef7be8d**

Documento generado en 08/02/2024 10:53:06 AM

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