



Juzgado Civil Laboral del Circuito

jcttoccasia@cendoj.ramajudicia.gov.co

Caucasia Ant, siete (7) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso : Ejecutivo

Radicado : 051543112001**2019-0004400**

Providencia: Interlocutorio No. 0100

Decisión : Resuelve sobre observación al avalúo- fija valor del bien

Procede el despacho a resolver sobre las observaciones realizadas a los avalúos presentados por las partes, en aras de establecer el real avalúo del inmueble objeto de medida cautelar en esta ejecución.

Así las cosas, en aras de establecer el real valor del inmueble de conformidad con los avalúos aportados al proceso, es menester clarificar algunas circunstancias acaecidas dentro del trámite de los avalúos.

Sea lo primero indicar que tanto la parte demandada como la parte demandante han presentado observaciones a los avalúos que otrora se aportaron al proceso, con referencia al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 015- 40845 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cauca y de propiedad de la demandada señora GLORIA ELENA PEREIRA MUÑOZ. Los mencionados avalúos fueron presentados, así: por la parte demandante en octubre de 2019 a través del perito Agrosilvo, avalúo que arrojó un valor total de \$330.000.000,00, e indicó que el área del terreno era de 300 metros cuadrados y el área construida 300 metros cuadrados y el área no construida era igual a cero metros cuadrados (0). Por su parte la demandada a través de su apoderado judicial y con intervención de perito para el caso el señor Gustavo Rafael Solano Salgado, presentó nuevo avalúo, con el que dijo presentar la contradicción del avalúo del demandante, pero sin indicar en qué radicaba su inconformidad, este nuevo dictamen arrojó el valor total en \$403.505.422, en este se dijo que el área total del terreno era de 300 metros cuadrados y el construida del inmueble alcanzaba 452.85 metros cuadrados. Cabe aquí especificar que el inmueble está conformado por dos edificaciones de dos pisos cada una según se indica en los diferentes procesos valuatorios efectuados.

Luego de presentados los avalúos referidos se citó a audiencia del artículo 228 a fin de que los peritos sustentaran sus dictámenes periciales a fin de tener herramientas suficientes para establecer el precio real del bien objeto de cautela. Audiencia que fue menester reprogramar en diferentes oportunidades llevándose por fin a cabo el día 15 de junio de 2021, en la cual se tuvo por justificada la no asistencia de los peritos y se ordenó la actualización de los dictámenes periciales, por haber transcurrido el término de vigencia de los mismos y se reprogramó la



audiencia de sustentación para el día 6 de agosto de 2021, fecha en la cual debían presentarse los nuevos avalúos requeridos. Para esa fecha esto es 6 de agosto de 2021 la parte demandante por intermedio del perito Agrosilvo presenta nuevo avalúo por la suma total de \$339.000.000,00, mientras que la parte demandada luego de constituir nuevo apoderado y una vez reprogramada la fecha de la audiencia, presenta estudio valuatorio por la suma de \$538.328.500,00, la sustentación de tales avalúos se llevó a cabo el día 21 de septiembre de 2021, audiencia en la cual se determinó la necesidad de decretar prueba de oficio respecto de la elaboración del avalúo, dado a que la sustentación llevada a cabo no fue satisfactoria y dejó más preguntas que respuestas sobre el valor real del inmueble avaluado.

Fue así que después de no haberse logrado la comparecencia de los peritos designados y haber ordenado su exclusión de la lista de auxiliares, se nombró al señor EDGAR DE JESUS SEPULVEDA URBINO, para el desempeño de dicha labor, y quien presentará el avalúo encomendado en junio 29 de 2022, el cual arrojó un monto total de \$630.000.000,00, dictamen que fue sujeto a objeción por la parte demandante, misma que fue rechazada de plano y nuevamente se citó a audiencia de sustentación de los avalúos.

Cabe destacar que la mentada audiencia pese a haberse programado y reprogramado no fue posible su realización y en tales circunstancias fue menester solicitar una nueva actualización de los avalúos. Ante tal requerimiento la parte demandante, cumplió con la carga procesal de presentar el dictamen indicado la valuación del bien en la suma de \$497.849.000,00. Hasta aquí el recuento de lo acontecido.

En cuanto a las observaciones realizadas al avalúo decretado de oficio, indica el apoderado del demandante, que éste se encuentra desfasado de la realidad porque no se tuvo en cuenta circunstancias que influyen en la disminución del valor, si se compara con el avalúo presentado realizado por la parte demandante en el año 2019, pues si para esa fecha el valor se estableció en \$403.505.422, fecha para la cual indica no existía el factor de amenaza de inundación por la injerencia de la hidroeléctrica de hidrohituango, como sucede en la actualidad, situación que disminuye o deprecia sustancialmente el valor del bien inmueble, por tanto al precio de \$630.000.000, adjudicado al avalúo no es coherente con la realidad actual, pues según certificación del POT el inmueble se encuentra en ZONA CON CONDICIONES DE AMENAZA POR INUNDACION, circunstancia esta, que afirma ha afectado en más del 50% el mercado inmobiliario.



También se duele el objetante de que el perito evaluador designado por el despacho, indica en su informe que se hizo un estudio de ofertas similares en dicho sector y que estas son comparadas con el inmueble objeto del avalúo, sin mencionar con qué personas se hizo dicha comparación a fin de establecer la veracidad de la comparación y la idoneidad de las mismas.

Para lo del caso en estudio con estos argumentos objeta el avalúo ordenado por el despacho y aporta certificación expedida por la Secretaria de Planeación de Cauca, en la que se identifica al propietario del bien, la ubicación de este último y lo más importante indica: ZONA CON AMENAZA BAJA POR INUNDACION.

Véase como no es cierto entonces que la ubicación del inmueble, esto es, la calle 23 No. 08-58 del Barrio Kennedy de Cauca, sea un factor determinante para la disminución del precio, pues como bien lo certifica la autoridad de planeación municipal, la amenaza de inundación es baja, esto es, no es un factor que pueda en la actualidad y para el momento de la realización del avalúo, incidir en el precio actual del bien inmueble.

Al respecto debe tenerse en cuenta también, la contradicción en que recae la parte demandante, pues afirma que el sector de ubicación del inmueble es una ZONA CON CONDICIONES DE AMENAZA POR INUNDACION, lo que afirma deprecia el bien objeto del peritazgo, sin embargo, la misma parte demandante presentó avalúo por la suma de \$330.000.000 para el año 2019 y transcurridos unos años presenta nuevo avalúo sobre el mismo bien por valor de \$497.849.000, lo que sin lugar a dudas demuestra no la depreciación alegada, sino por el contrario la valorización que con el paso del tiempo ha adquirido el inmueble.

Por otro lado, hay que advertir que el perito designado por el despacho no tendría interés alguno en los resultados del proceso, pues no es parte del mismo, ni su trabajo pericial no contratado por alguna de las partes, lo que a todas luces da cuenta de la imparcialidad del perito.

Así mismo, se advierte que comparados los avalúos tanto el decretado de oficio como el presentado por la parte demandante, se pueden establecer algunas inferencias que permiten arribar a establecer el avalúo que será tenido en cuenta en este trámite, veamos en que conciten tales circunstancias:

En el avalúo oficioso, el área del bien se determinó en 300 metros cuadrados, a razón de \$800.000 pesos metro cuadrado, para un total de \$240.000.000; el área de construcción se indicó en 300 m² para la edificación No. 1 a razón de 750.000 metro cuadrado para un total de \$210.000,000, por su parte la edificación No. 2 que se ha indicado está construida en la parte posterior o interior de la edificación



No.1, consta de 300 metros cuadrados construidos a razón de 600.000 metro cuadrado para un total de \$180.000.000 para un gran total de \$630.000.000.

Por su parte el avalúo de la parte demandante indica:

Área total del lote 300 metros cuadrados a razón de \$500.000 cada uno para un total de \$150.000.000; construcción inmueble No. 1. Área primero piso 118.35 metros cuadrados a razón de 790.000 cada uno para un total de 93.496.500; segundo piso: área 122.85 metros cuadrados a 650.000 cada uno, para un total de \$79.852.500, es decir que la edificación No. 1 alcanza un avalúo de \$173.349.000, y un área de 241,2 por su parte la edificación No. 2, fue evaluada así; bodega primer piso, área 119 metros cuadrados a 800.000 cada uno para un valor de \$95.200.000 y segundo piso, área 122 metros cuadrados a 650.000 cada uno para un total de 79.300.00, esto es que la edificación No. 2 alcanza un avalúo de \$174.500.000 y un área de 241 metros cuadrados.

Llama la atención al despacho que si para el año 2019 en el avalúo presentado por la parte demandante por valor de \$330.000.000, se indicó que el área construida era de 300 metros cuadrados y la del área sin construir era igual a cero (0) porque en el nuevo trabajo de avalúo presentado por la misma parte se hace una relación distinta del área construida, así que para el edificio No. 1 se indica como construidos 241,2 metros cuadrados, para la edificación No. 2 se indican 241 metros pero no se justifica la razón de la desaparición del área construida restante si se compara con primer avalúo. Tampoco es claro para el despacho de que el objetante se duela del valor total del avalúo presentado por el auxiliar designado por el juez, en cuento en el comparativo realizado se evidencia que mientras el evaluador de oficio cuantifica el valor del metro cuadrado de la edificación No. 2 en \$600.000, la parte demandante que arguye en su oposición la depreciación del inmueble, le otorgue a esa misma edificación el valor de \$800.000 metro cuadrado para la bodega, y 750.000 metro cuadrado para el segundo piso de un edificio que como se ha hecho referencia se encuentra en la parte posterior del edificio No. 1, razón adicional, para dar credibilidad al avalúo decretado de oficio, pues estas circunstancias ayudan a derrumbar las objeciones del apoderado demandante.

Por último y en lo que tiene que ver con el deber del juez y de las partes de velar por la salvaguarda de los derechos de las partes del proceso y su igualdad material en el mismo, es necesario traer a colación lo indicado por la Corte en sentencia T-531 de 2010 en la cual manifestó: "(...) *La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo*



debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece...”

Se infiere del aparte jurisprudencial transcrito que es deber del juez y de las partes, establecer el precio real del bien objeto de cautela en aras de garantizar tanto del ejecutante como al ejecutado la satisfacción de la acreencia para el primero y la salvaguarda de su patrimonio respecto del segundo, esto es, que no resuelto disminuido en más de lo necesario y justo, en el sentido que el valor real del bien trae de suyo la equidad y justicia material que se persigue en el interior del proceso.

Por todo lo aquí expuesto, al no encontrarse razones suficientes para la prosperidad de las observaciones planteadas al avalúo decretado de oficio, que en todo caso no era susceptible de objeción, según lo normado en el numeral 6 del artículo 444 del Código General del Proceso, es por lo que el despacho acogerá el avalúo presentado por el perito designado por el juzgado, avalúo que arroja el valor total de \$630.000.000,00.

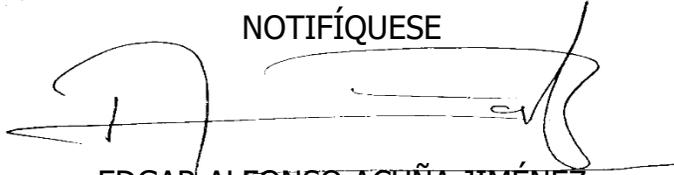
Por lo anterior, EL JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIUCUITO DE CAUCASIA, ANTIOQUIA,

RESUELVE:

Primero: Declarar no fundadas las observaciones elevadas por el apoderado de la parte demandante al avalúo realizado por el perito designado por el despacho, por lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Téngase como avalúo del inmueble objeto del presente litigio, el realizado por el auxiliar de la justicia designado por el juzgado, esto es, el avalúo queda fijado en la suma de \$630.000.000,00.

NOTIFÍQUESE


EDGAR ALFONSO ACUÑA JIMÉNEZ
JUEZ

Firmado Por:
Edgar Alfonso Acuña Jimenez
Juez
Juzgado De Circuito
Laboral 001
Caucasia - Antioquia

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: **9ddc08e016f37e8d845b6a4890ff40a718286d75efa65f1d0651439596eb6b27**

Documento generado en 07/03/2024 07:41:39 a. m.

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