Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla Ant., catorce (14) de julio dos mil veinte (2.020)

REFERENCIA	VERBAL
DEMANDANTE	MINSUL ROBERTO LOPEZ
DEMANDADOS	LEONIDAS RAMIREZ GOMEZ Y OTROS
RADICADO	05440 31 13 001 2019 00418 00
ASUNTO	**REQUIERE A LA PARTE DEMANDADA**
AUTO	**SUSTANCIACIÓN**

En escrito allegado el 20 de junio de 2019, el apoderado de la parte demandada, con fundamento en lo expuesto en el artículo 590 del CGP, solicita que se levanten las medidas de inscripción de la demanda decretadas sobre los bienes inmuebles con folios de matrícula 001-1152657,001-1152470, 001-1152460, el vehículo de placas STY689; y en su lugar se conserve la cautela ordenada sobre el bien inmueble con folio 001-1152469, ya que el valor comercial de esta última heredad supera el valor de las pretensiones de la demanda, asegurando con ello, la efectividad de la sentencia, en caso de que la misma resulte favorable.

Ahora, para dar cuenta de aquello, se aportó un avaluó del mentado bien, que indica que el mismo tiene un precio comercial de $943.075.000.

Tal peritazgo, fue puesto en traslado de la parte demandante por auto de 24 de febrero de 2020, quien en escrito presentado el 9 de marzo de esta anualidad, adujo que dicho trabajo pericial no debía ser tenido en cuenta, ya que no reúne los requisitos formales contemplados en el artículo 226 del Estatuto Procesal Civil.

Expuesto lo anterior, y revisado el avalúo comercial del bien inmueble con folio 001-1152469, advierte el Despacho, que le cabe razón al demandante al señalar que dicho avalúo no cumple con los presupuestos reglados en el canon 226 *ejusdem,* lo que impide entonces que el mismo pueda ser considerado como un dictamen pericial, en los términos consagrados por las normas que regulan la materia.

Pero más allá de eso, se avizora que el dictamen no expone de manera clara los fundamentos técnicos y científicos que lo llevaron a determinar que el bien en cuestión tiene un precio comercial equivalente a $943.075.000, tal como pasa a verse:

Se tiene que el método utilizado por el perito para establecer el avalúo comercial del bien cuatelado por cuenta de este proceso, fue el de comparación o de mercado, según lo enuncia el mismo profesional, en escrito a folio 111.

Ahora, este método se encuentra establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008, que lo define en su artículo 1, como una técnica valuatoria que "*busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial*".

Ya con la aplicación de este método, el artículo 10 del mentado acto administrativo, estipula que en la presentación del respectivo avalúo, se debe hacer "*mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior*"; y de ser posible, "*se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis*".

Pues bien, para este caso, en el dictamen, se halló el valor comercial del bien objeto de este proceso, a partir del precio por metro cuadrado de varios inmuebles, que dicen semejarse a que es avaluado, por características tales como, área, vetustez, mejoras estructurales y calidad de los materiales acabados.

Empero, en el mentado trabajo, no se expusieron las características de tales bienes, como, su edad, mejoras estructurales y la calidad de los acabados arquitectónicos; todos factores, que según el avalúo, son los que permiten establecer que se tratan de heredades similares o comparables al que fue objeto de avalúo. Además, de que dichos bienes tienen un área muy inferior a la de la heredad que está siendo avaluada.

Del mismo modo, el perito solo hace mención una mención general a varios inmuebles que dicen compartir características con el aquí cautelados, pero no especifica de manera concreta cada uno de los bienes consultados.

Así las cosas, no es posible determinar que los bienes que se utilizaron como patrones de comparación sean semejantes al que es objeto de este proceso, por lo que no hay razones suficientes para concluir que el valor del bien con folio Nro. 001-1152469 tenga un precio comercial de $943.075.000.

En ese orden, previo a resolver sobre la procedencia de la sustitución de la medida cautelar, y al levantamiento de las medidas cautelares se requiere a la parte demandada, para que a través de su perito, complemente el dictamen pericial allegado en lo que aquí fue señalado.

Lo mismo vale indicar frente al recurso de apelación interpuesto en contra del auto de 9 de abril de 2020, en el cual no se resolverá lo pertinente, hasta que la parte pasiva allegue la complementación del citado trabajo pericial.

Por lo expuesto, el Juzgado:

RESUELVE:

PRIMERO: Requerir a la parte demandada, para que a través de su perito, complemente el dictamen pericial allegado el 20 de junio de 2019, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. Para lo anterior se concede el término de quince (15) días siguientes a la notificación de esta providencia.

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA MARCELA CASTAÑO URIBE
JUEZ

Firmado Por:

CLAUDIA MARCELA CASTAÑO URIBE
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE MARÍNILLA

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:
05ee32906801eefd7f51015db031885c273d7c4226d6d0b3a7fd45c1799a2856
Documento generado en 21/07/2020 07:54:01 p.m.