



DISTRITO JUDICIAL DE RIOHACHA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE DISTRACCIÓN

Distracción (La Guajira), veintitrés (23) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA:

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA

RAD. No. 44-098-40-89-001-2018-00044-00

DEMANDANTE: CREDICOOP

DEMANDADO: JAMME ALBERTO OÑATE BRITO

ASUNTO A DECIDIR

Procede el despacho a resolver las observaciones al avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto, presentadas por la parte demandada, sobre el inmueble de matrícula 214-33370 ubicado en la Calle 12 A No. 7 - 65 de Distracción – La Guajira, presentado el 13 de enero de 2023.

RAZONES DE LAS OBSERVACIONES

Las razones de las observaciones al avalúo presentado por la parte demandante son sustentadas en los siguientes argumentos:

- 1. Que el valor determinado por la parte demandante es inferior al valor real en el mercado de dicho apartamento, en la medida en que se encuentra muy por debajo del valor comercial que este tiene y un remate en estas condiciones afectaría los derechos del demandado.*
- 2. Que el avalúo del cual se corrió traslado no fue presentado dentro de los veinte días siguientes a la ejecutoria del auto que ordena seguir adelante la ejecución o después de consumado el secuestro, por lo que no se dio cumplimiento a la literalidad del artículo 444 numeral 1 del Código General del Proceso.*
- 3. Que el avalúo catastral del año 2023 está por valor de cincuenta y nueve millones cuatrocientos setenta y siete mil pesos (\$ 59.477.000) mas no por el valor indicado por la apoderada de la parte demandante, por lo tanto con el aumento del cincuenta*

por ciento, conforme al artículo 444 en su numeral 4 del Código General de Proceso, también es mayor a la cifra por ella indicada, existiendo una diferencia de tres millones seiscientos ochenta y siete mil pesos (\$ 3.687.000) de diferencia entre el valor indicado y el que correspondería conforme a la referida norma.

AVALÚO PRESENTADO

El apoderado de la parte demandada aporta avalúo practicado sobre el inmueble ubicado en la Calle 12 A No. 7 - 65 Apartamento 201 de Distracción – La Guajira, matrícula 214-33370 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, cédula catastral No 0100008000022901, y área de terreno de 208 metros cuadrados, el cual fue practicado el 17 de febrero de 2023, por el Arquitecto ARIEL ACOSTA CARRASQUILLA, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y con fundamento en el cual presentó informe pericial indicando que el valor comercial del inmueble es de doscientos trece millones quinientos seis mil cuatrocientos setenta y cinco pesos (\$213.506.475)

REPLICA A LAS OBSERVACIONES

La parte demandante en el traslado que se le corrió por tres días del avalúo presentado por la parte demandada guardó silencio.

CONSIDERACIONES

Para efecto de decidir lo atinente a las observaciones hechas al avalúo del inmueble que dentro del proceso de la referencia se encuentra embargado y secuestrado, parte el Despacho por verificar que con anterioridad a la presente decisión se le haya dado el trámite que corresponde.

Así tenemos que presentado el avalúo por la apoderada de la parte demandante, mediante auto del 3 de febrero de 2023, se ordenó correr traslado del mismo por diez días para que la contra parte presentara las observaciones que estimara pertinentes, en atención a lo dispuesto en el artículo 444 numeral 2, recibíendose el memorial contentivo de las observaciones, con el respectivo informe pericial anexo, el día 20 del mismo mes y año. El mismo se fija en lista y se corre traslado de este por tres días para que se pronunciara la parte demandante.

De lo anterior tiene el despacho, que se cumplió con los traslados respectivos, que garantizan el contradictorio del avalúo, antes de este momento procesal, y que las

observaciones y el informe que le sirve de sustento se presentaron oportunamente y como tal deben ser analizados.

Ahora, es preciso para entrar a decidir, traer a estas líneas la norma procesal que ilustra este trámite, es decir, el artículo 444 del Código General del Proceso, el cual, prescribe:

"Artículo 444. Avalúo y pago con productos

Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

4. 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.

5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.

6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador,

salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.

7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.

Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.”

Así tenemos que el legislador reglamentó con claridad los parámetros que deben regir el avalúo, y que el estudio y la decisión a que hay lugar en esta oportunidad, deben estar orientadas por esa premisa.

Acercándonos al contenido del avalúo presentado por la parte demandante de cara a una de las observaciones hechas por el apoderado de la parte demandada, concretamente la segunda, tenemos que se señala que el avalúo del cual se corrió traslado no fue presentado dentro de los veinte días siguientes a la ejecutoria del auto que ordena seguir adelante la ejecución o después de consumado el secuestro, por lo que no se dio cumplimiento a la literalidad del artículo 444 numeral 1 del Código General del Proceso, lo cual es cierto, sin embargo, esto no le resta validez al mismo en los términos en que fue presentado por la parte demandante. La razón es que el numeral primero del artículo en mención es una opción que tienen las partes para presentar el avalúo realizado por un profesional especializado en el asunto, pero no la única, pues la misma norma presenta otra opción en el numeral 4 del mismo artículo que fue la utilizada por la apoderada de la parte demandante.

Continuando con las observaciones, tenemos que el apoderado del demandado reprocha que el avalúo inicialmente presentado no se haya realizado con los valores correspondientes al avalúo catastral del año 2023, si no del año 2022, frente a lo cual

resulta suficiente una operación matemática simple para colegir que le asiste razón, si tenemos en cuenta que fue presentado por la apoderada de la parte demandante en el año 2023 y que esta imprecisión representa una diferencia relevante en el valor del inmueble, concretamente de tres millones seiscientos ochenta y siete mil pesos (\$ 3.687.000), utilizando la opción que plantea el artículo 444 en su numeral 4 del Código General de Proceso.

Finalmente, se referirá el despacho a la primera observación hecha por el apoderado del demandado que indica que el valor determinado por la parte demandante es inferior al valor real en el mercado de dicho apartamento, en la medida en que se encuentra muy por debajo del valor comercial que este tiene.

Al respecto, valora el despacho varios aspectos que estima relevantes para darle validez a dicho argumento y acoger en consecuencia el informe de valuación en que encuentra sustento el mismo:

- Que el avalúo que se aporta con la finalidad de desvirtuar el inicialmente presentado por la parte demandante, se allega en el marco del contradictorio del mismo, con observancia de los lineamientos contemplados en el citado artículo 444 del Código General del Proceso.*
- Que fue practicado sobre el inmueble ubicado en la Calle 12 A No. 7 - 65 Apartamento 201 de Distracción - La Guajira, matrícula 214-33370 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, cédula catastral No 0100008000022901, y área de terreno de 208 metros cuadrados, que es justamente el afectado dentro del proceso.*
- Que puede predicarse del mismo su actualización y vigencia, pues fue practicado el 17 de febrero de 2023, a escasos días de la fecha en que se presentó el de la parte demandante y está vigente por el término de un año.*
- Fue practicado por un Arquitecto ARIEL ACOSTA CARRASQUILLA, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), es decir un profesional conocedor del tema que presenta acreditación como tal, adjunto al informe respectivo.*
- Que en el informe contentivo del avalúo se establece con claridad que el valor comercial del inmueble es de doscientos trece millones quinientos seis mil cuatrocientos setenta y cinco pesos (\$213.506.475) basado en un estudio detallado de la edificación y los aspectos determinantes para su valoración, e*

igualmente exponiendo la metodología que utiliza para establecer dicho valor, lo cual orienta al despacho respecto al valor real del inmueble.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la finalidad del avalúo es hallar el justo precio del bien, para el despacho es claro que el avalúo inicialmente propuesto no corresponde al valor comercial y que el informe aportado contiene un estudio serio del que se puede colegir que el precio allí establecido se ajusta al precio real del inmueble, por lo cual se declararán fundadas las observaciones y se acogerá como avalúo del referido inmueble el presentado por la parte demandada.

Por lo antes expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Distracción,

RESUELVE:

PRIMERO: *Declarar fundadas las observaciones al avalúo presentado por la parte demandada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.*

SEGUNDO: *Téngase como avalúo del referido inmueble el presentado por la parte demandada, conforme a lo antes expuesto.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ROSANA CAICEDO SUÁREZ
La Juez