

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Rionegro Antioquia, noviembre diecinueve de dos mil veinte

Proceso: Divisorio
Radicado: **2010-00115**

Auto (S) No. **0443**. Decreta avalúo de oficio

Estando surtiéndose el traslado del avalúo allegado por la parte demandante, el apoderado de una de las demandas presenta inconformidad con el mismo e indica "los últimos avalúos (**794.810.375⁰⁰**) presentados por la parte demandante no se compadecen con la realidad, ni con la dinámica de los bienes raíces -los que tienden siempre a valorizarse- pues del cotejo de los tres (3) totales existentes, los dos primeros (**600.962.100 y 990.821.855**), fueron de tendencia hacia arriba y el último que es del año de 2019, para el año de 2020 de manera curiosa rebajó a **794.810.375⁰⁰**, lo que hace que tales avalúos se retrotraigan al año de 2015, situación que no refleja ni la realidad de su valor, ni que el despacho esté acogiendo los preceptos legales contenidos en la ley 1673 y 1564.

La coexistencia de ambos avalúos (catastral y comercial) de contera, implican un dilema para el despacho, pues no puede aceptar hoy septiembre de 2020 un avalúo del año de 2015, imponiéndose para el juez el deber de asegurar la protección de los derechos de las partes, independientemente de la calidad en que se actúa dentro del proceso y por ende para aclarar la situación y en razón a las diferencias entre los referidos avalúos, solicito decretar un dictamen pericial para avaluar los bienes y que el mismo sea asumido y pagado por todas las partes (ya que algunos sujetos de las partes no quieren asumir gastos), ello en aras de no causar un detrimento patrimonial para ambas partes, ni vulnerar el derecho a la propiedad y poder proceder a fijar fecha para el remate.

Ante lo manifestado por uno de los apoderados de los demandados, el apoderado de la parte demandante indica "el doctor Sepúlveda arguye que no se puede tener en cuenta el avalúo presentado, intentando revivir una discusión que ya se surtió y que finalizó con la reposición del 27 de agosto.

Nótese que el censor no está indicando un valor adicional que debe tenerse en cuenta, cosa que correspondería en casos de traslado de avalúos, sino que pretende que no se de validez al avalúo presentado, lo cual resulta inaceptable, pues con ello quiere que se le valga no solo un reparo que no expuso cuando tuvo oportunidad sino cuando la discusión sobre la validez del avalúo ya no está en discusión. Por este solo hecho la petición del doctor Sepúlveda, debe ser rechazada de plano.

El doctor Sepúlveda se explaya en manifestaciones sobre por qué razón no se debe acoger el avalúo presentado, sin tener en cuenta que lo que procede respecto a dichos avalúos son solo observaciones; ahora, lo que el doctor Sepúlveda hace no son observaciones al avalúo, pues, una observación es el llamado de atención sobre un punto que posiblemente necesite aclaración, pero no indica el doctor Sepúlveda dónde está el error del avalúo propuesto, como sería el caso de indicar que se aplicó indebidamente la fórmula de la sumatoria del 50% al avalúo catastral.

Fuera de lo anterior es un total error afirmar que los bienes no bajan de precio, ello es posible por afectaciones ambientales, viales o por descredito del sector, todo lo cual demuestra la realidad día a día.

Una situación puntual como la pandemia que hoy vivimos reduce el valor de los bienes inmuebles sin lugar a dudas razón por lo que lo argüido por el censor no tiene ningún sentido.

Por lo anterior, es claro lo que hace el doctor Sepúlveda no es una observación, que sería lo que previamente se indicó, a saber, un llamado de atención sobre la indebida aplicación de la fórmula de cálculo del numeral 4º del artículo 444.

Lo que hace el doctor Sepúlveda es intentar sustraerse de la obligación del numeral 2º del artículo 444 del C.G.P. que obliga a quien no esté de acuerdo con el avalúo, no a hacer simples conjeturas u observaciones, sino a contratar un experticio adicional y aportarlo al proceso; y quiere sustraerse precisamente porque las partes que no quieren sufragar gastos dentro del proceso, y a los cuales hace alusión en su escrito, son precisamente sus representados y ella la razón por la cual simplemente ataca el avalúo y no aporta uno, que sería lo correcto.

Nótese que la norma cuando indica que "caso en el cual el juez resolverá" solo tiene aplicación cuando se aporta un avalúo adicional y no en caso de meras observaciones".

Con base a lo anterior, ha de indicarse que si bien el apoderado de la parte demandada, no dio cumplimiento estricto a lo estipulado en el Art. 444 numeral 2, que establece "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 éste por tres (3) días", es decir, solo presentó manifestaciones de su inconformidad, pero no presento avalúo alguno adicional, como tampoco hizo manifestación alguna cuando se le dio traslado del recurso de reposición contra el auto que no atendió el avalúo catastral presentado por el demandante.

Así las cosas y en ejercicio del artículo 42 y 43 numeral 1 del C.G.P. debe brillar la equidad para el avalúo sobre los bienes inmuebles que se pretenden someter a subasta pública porque la experiencia ha demostrado que bienes ubicados en el mismo sector, lugar o urbanización, unos se rematan por mayor valor y otros por menos, consecuencia directa de los estimativos que traza el avalúo catastral.

El remate de un bien implica disminución en el avalúo porque en el presente caso la segunda postura se hace por el setenta por ciento (70%) y por tanto, depreciar el bien con el avalúo catastral y aún más restándole un treinta por ciento (30%) de la base hace que sea injusto el diminuyente del bien objeto del remate el cual no está ajustado a un valor real.

Es precisamente en el presente caso, que el demandado quien puede aportar un dictamen cuando no considere idóneo el catastral aportado por el demandante según el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. y si ello es así, con mayor razón lo puede ordenar el juzgador quien es el garante de los derechos fundamentales y el equilibrio procesal, sumado a que la función judicial debe estar dirigida a la verdad material frente a los intereses de las partes, máxime, que en el presente proceso datan dos avalúos comerciales que perdieron su vigencia, pero que demuestran que los inmuebles tienen un valor superior al presentado.

Por lo anterior, es obligación de esta sede judicial velar por el equilibrio de las partes dentro del proceso, para garantizar la vigencia del orden justo que pregona el artículo 2 de la Constitución Política, el cual se encuentra a tono con el derecho fundamental a la igualdad.

En tal sentido y aclarando que esta medida beneficia a ambas partes porque a mayor avalúo mayor será el precio del remate, procede este despacho a decretar de oficio el avalúo de los bienes inmuebles 020-17211, 020-17212, 020-17213, 020-17214, 020-17215, 020-17216,

020-17217, 020-17218 y 020-17219 y se designa como perito evaluador al auxiliar de la justicia **HERNAN DE JESUS GALLEGO HERRERA**, quien se localiza en la Carrera 58 #44 a 49 Apto. 201 Urbanización la Alborada de Rionegro Antioquia, Cel. 312 758 29 73. Email. hernan.gallego.herrera@gmail.com.

Désele posesión en caso de aceptación. **Se advierte al auxiliar de justicia que debe presentar el dictamen, so pena de las sanciones de ley, dentro de los 15 días siguientes a su aceptación del encargo.**

Las partes deberán acreditar y comunicar el nombramiento al auxiliar en el término de cinco (5) siguientes a la ejecutoria del presente auto. So pena de tenerse por desistida la presente prueba de oficio y acogerse el último experticio en el plenario.

NOTIFIQUESE,

ANTONIO DAVID BETANCOURT MESA
Juez

Firmado Por:

ANTONIO DAVID BETANCOURT MESA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE RÍO NEGRO

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: **2efdae9f801f7d0ad4f886e279b6c240d60bd730e35ff804f96e64707d301af4**
Documento generado en 19/11/2020 04:20:30 p.m.

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