

INFORME SECRETARIAL.- Girardot, Cund., 18 de Septiembre de 2.020.
Al despacho del señor juez, las presentes diligencias, para que se sirva resolver la anterior solicitud.


LEYDA SARIÓ GUZMÁN BARRETO
 Secretaria

Ref: VERBAL – REIVINDICATROIO N° 00051/18
Demandante: LA NACIÓN - MINDEFENSA
Demandados: EUTIMIO ESPITIA PINEDA Y OTROS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

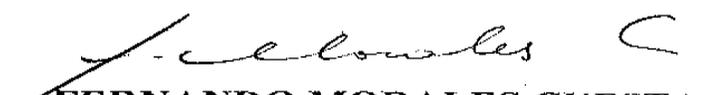
Girardot, Cundinamarca, Veinticinco (25) de Septiembre de dos mil Veinte (2.020).

La parte actora para efectos de la notificación de los demandados, debe dar estricto cumplimiento a lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2.020, y por lo tanto si tiene conocimiento deberá reportar el Correo Electrónico de los demandados y surtir la notificación por ese medio, o en su defecto intentarlo con un correo físico certificado y legalmente autorizado; pues ha de tener en cuenta que con ocasión de la pandemia este despacho no autoriza el desplazamiento del notificador.

Es de advertir, que no se debe dar aplicación a los Art. 291y 292 del C.G.P., pues su aplicación fue temporalmente SUSPENDIDA por el Decreto 806 de 2.020, ya que se debe es surtir de manera directa la notificación remitiéndole en este caso en concreto copia de la Demanda, los anexos y el auto admisorio; teniendo en cuenta además que no se está atendiendo de manera presencial en la sede judicial.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

INFORME SECRETARIAL.- Girardot, Cund., 18 de Septiembre de 2.020.
Al despacho del señor juez, las presentes diligencias, para que se sirva resolver la anterior solicitud.


LEYDA SARIÓ GUZMÁN BARRETO
 Secretaria

Ref: VERBAL – REIVINDICATORIO N° 00052/18
Demandante: LA NACIÓN - MINDEFENSA
Demandados: HUGO PEDREROS Y OTROS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Veinticinco (25) de Septiembre de dos mil Veinte (2.020).

La parte actora para efectos de la notificación de los demandados, debe dar estricto cumplimiento a lo establecido en el Art. 8 del Decreto 806 de 2.020, y por lo tanto si tiene conocimiento deberá reportar el Correo Electrónico de los demandados y surtir la notificación por ese medio, o en su defecto intentarlo con un correo físico certificado y legalmente autorizado; pues ha de tener en cuenta que con ocasión de la pandemia este despacho no autoriza el desplazamiento del notificador.

Es de advertir, que no se debe dar aplicación a los Art. 291y 292 del C.G.P., pues su aplicación fue temporalmente SUSPENDIDA por el Decreto 806 de 2.020, ya que se debe es surtir de manera directa la notificación remitiéndole en este caso en concreto copia de la Demanda, los anexos y el auto admisorio; teniendo en cuenta además que no se está atendiendo de manera presencial en la sede judicial.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

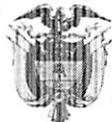

FERNANDO MORALES CUESTA

257/

Ref: PROCESO DE EXPROPIACIÓN
AUTO QUE RECHAZA DE PLANO NULIDAD

Demandante: A.N.I.
Demandado: ALFONSO ESPITIA AYERBE, MARTHA CECILIA ESPITIA VELANDIA
Y MUNICIPIO DE GUATAQUÍ CUNDINAMARCA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinte (2020)

MATERIA DE LA DECISIÓN

Se decidirá sobre la nulidad planteada por el señor JEREMÍAS GONZÁLEZ BAYONA, quien interviene anunciándose como propietario de mejoras en el inmueble a expropiar.

PROBLEMAS JURÍDICOS PLANTEADOS

Se plantean para determinar **1.** si la causal de nulidad propuesta por el peticionario basada en los numerales 4° y 8° del Art. 133 del C.G.P., pueden ser alegada por personas que no ostentan la calidad de sujetos pasivos de la acción y/o de litisconsortes, sin los cuales no podría adelantarse válidamente la actuación, y **2.** Si a pesar de encontrarse en litigio el derecho real de dominio del inmueble por la existencia de proceso de pertenencia sobre el mismo, sin que la demanda se hubiere dirigido contra todas las partes del mismo; puede considerarse saneada la presunta nulidad cuando la demandante en pertenencia, sin haber sido demandada dentro de la expropiación, acudió a la misma contestando la demanda y proponiendo incidente de reconocimiento de sus derechos.

ARGUMENTACIÓN LEGAL

El Num. 4° del Art. 133 del C.G.P. prescribe el saneamiento de la nulidad, cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.

El Num. 1° del Art. 399 del C.G.P. dispone que la demanda de expropiación se dirigirá en contra de los titulares de derechos reales principales de los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso, e igualmente contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

El Num. 11 de la misma norma concede oportunidad a quien se opone a la entrega del inmueble, para que dentro de los diez (1) días siguientes a la finalización de la misma, promueva incidente para que le sea reconocido su derecho.

ARGUMENTACIÓN PROBATORIA

En los folios 135 y siguientes se allegó copia del auto admisorio de la demanda de pertenencia que promueve ante el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Guataquí, la señora BELLA ROSIO HERNÁNDEZ ARIAS en contra de las demandadas en el actual proceso de expropiación señor ALFONSO ESPITIA AYERBE y señora MARTHA CECILIA ESPITIA VELANDIA.

A folios 193 y siguientes se allegó la diligencia de entrega anticipada del inmueble, practicada el 18 de septiembre de 2019 por el juez comisionado Promiscuo Municipal de Guataquí, en la que se advirtió al opositor señor JEREMÍAS GONZÁLEZ BAYONA sobre la oportunidad de comparecer al proceso en los diez (10) siguiente para hacer valer sus derechos.

A folios 166 y siguientes compareció el 25 de septiembre de 2019 el señor JEREMÍAS GONZÁLEZ BAYONA mediante apoderada profesional del derecho, reclamando sus derechos como opositor a la entrega del inmueble.

En la misma fecha y con la misma apoderada judicial se hizo presente al proceso la señora BELLA ROSIO HERNÁNDEZ ARIAS, contestando la demanda de expropiación y solicitando el reconocimiento de sus derechos como poseedora del inmueble como se evidencia a folios 143 y siguientes.

RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

Para resolver el primer problema jurídico de la nulidad propuesta por el señor JEREMÍAS GONZÁLEZ BAYONA quien reclama como poseedor propietario de mejoras, en virtud según su argumentación, de presentarse indebida representación de alguna de las partes, y no haberse notificado el auto admisorio de la demanda; ha de hacerse remisión a la norma antes citada del N° 1° del Art. 399 C.G.P., que indica las personas contra quienes debe ser dirigida la demanda, esto es en contra de los titulares de derechos reales principales de los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso, e igualmente contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

Basta con revisar el listado de las anteriores personas para concluir con facilidad que el poseedor no debe ser destinatario de la demanda, pues la norma no lo incluye; razón por la cual no podrá ser parte en el proceso, ni se impone la notificación de la demanda a dicha persona con tal calidad. Menos podrá predicar el poseedor la indebida representación como parte, pue se repite no ha

de acudir al proceso como tal; sino como poseedor tercero para reclamar su derecho mediante incidente, como en efecto lo hizo tras la advertencia que al respecto se le hizo en la diligencia de entrega por el juzgado comisionado para tal actuación, por mandato del No 11 del Art. 399 C.G.P.

Así se torna la improcedencia de la solicitud o proposición de nulidad y ha de ser rechazada de plano.

En lo que toca con el segundo problema jurídico, de demandar a todas las partes del proceso donde se estén litigando los derechos reales principales sobre el inmueble a expropiar, como en el caso actual a las partes del proceso verbal de pertenencia, tramitado en el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Guataquí en la época de la presentación de la demanda de expropiación, en primer término han de ser precisadas tales partes, quienes son como antes fue indicado en la argumentación probatoria, la demandante BELLA ROSIO HERNÁNDEZ ARIAS, y los demandados, señor ALFONSO ESPITIA AYERBE y señora MARTHA CECILIA ESPITIA VELANDIA.

Con respecto de estos últimos no existe problema alguno pues la demanda de expropiación fue dirigida en su contra; pero no en contra de la demandante en cita señora BELLA ROSIO HERNÁNDEZ ARIAS.

Pero ha de ser tenido en cuenta que la misma acudió al proceso y recorrió la demanda de expropiación mediante apoderada judicial, quedando de esta suerte saneada la posible nulidad que hubiere podido presentarse, pues el acto de dirigir demanda en contra de determinada persona, persigue junto con la notificación del auto que la admite y el traslado de aquella, la garantía del derecho a la defensa, como en el caso concreto se constató como quedó comprobado.

Además, dicha parte del proceso de pertenencia acudió igualmente a la expropiación mediante solicitud de reconocimiento de sus derechos mediante incidente.

Pero en últimas, y de no haberse procedido de tal suerte, tampoco habría necesidad de declarar nulidad alguna, pues quien no ha sido citado a un proceso teniendo derecho de acudir al mismo como parte, podrá ser llamado antes de darse sentencia de primera instancia como lo dispone el Inc. 2° del Art. 61 del C.G.P.

DECISIÓN

Con base en las anteriores consideraciones el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot,

RESUELVE

25/10

PRIMERO: Rechazar de plano la solicitud de nulidad que hace el señor JEREMÍAS GONZÁLEZ BAYONA.

SEGUNDO: Tener por subsanada la posible nulidad cuando se omitió dirigir la demanda de expropiación en contra de la parte demandante del proceso de pertenencia señora BELLA ROSIO HERNÁNDEZ ARIAS, que se tramitaba en el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Girardot, sobre el mismo inmueble objeto de expropiación en el actual proceso.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

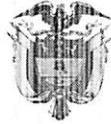
251

Ref.: PROCESO DE EXPROPIACIÓN
AUTO QUE RECHAZA DE PLANO NULIDAD

Demandante: A.N.I.

Demandado: ALFONSO ESPITIA AYERBE, MARTHA CECILIA ESPITIA VELANDIA
Y MUNICIPIO DE GUATAQUÍ CUNDINAMARCA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

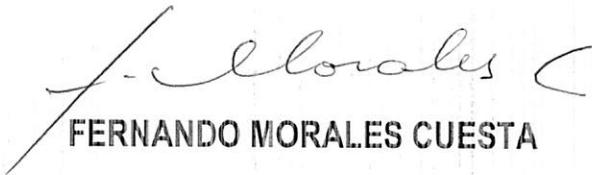
Girardot, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Tener como solicitud de incidente de reconocimiento de sus derechos como poseedores del inmueble a expropiar, los memoriales presentados por BELLA ROSIO HERNÁNDEZ ARIAS y JEREMÍAS GONZÁLEZ BAYONA el 25 de septiembre de 2019.

Dese inicio al incidente dispuesto en el N° 11° del Art. 399 del C.G.P. y córrase traslado del mismo a la parte demandante por tres (3) días como se dispone en el Inc. 3° del Art. 129 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref: EXPROPIACIÓN N° 00077/19

Demandante: A N I

Demandados: ALFONSO ESPITIA AYERBE Y OTROS

REPÚBLICA DE COLOMBIA



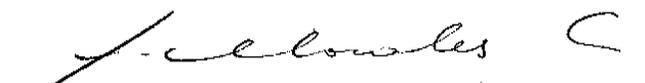
**RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Cundinamarca, Veinticuatro (24) de Septiembre de dos mil Veinte (2.020).

Teniendo en cuenta que dentro de las presentes diligencias, se encontraba pendiente por dar trámite a una NULIDAD y no se había corrido traslado de las RECLAMACIONES DE MEJORAS que efectuaron los terceros poseedores, y comoquiera que por providencias emitidas en esta misma fecha se dio trámite a estas, se APLAZA la práctica de la diligencia que está programada para el día 29 de Septiembre del año en curso, hasta tanto se resuelva lo que en derecho corresponda y posteriormente se señalará nueva fecha.

NOTIFÍQUESE

El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA

Ref: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
De: VÍCTOR JULIO VALENCIA ALMEIDA
Contra: SOCIEDAD OLARTE ORTIZ CIA S. en C.
Rad: 25307 31 03 002 2018 000053 00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Girardot, Cundinamarca, Veintidós (22) de Septiembre de dos mil veinte (2020)

Problema Jurídico

Determinar si es dable declarar probadas las observaciones que al avaluó del bien inmueble objeto del proceso del cual se corrió traslado, realiza la parte demandada y controvierte con un avaluó diferente y pretende que se declare como definitivo. Decisión que tiene como fundamento legal el numeral 2o del Art. 444 del C.G.P

ANTECEDENTES:

El apoderado judicial de la parte demandada, en tiempo presenta memorial refutando el avaluó comercial aportado por la parte demandante, fundamentado para ello en un avaluó diferente, señalando elementos y circunstancias, tales como:

-La alta calidad tanto de los materiales como la mano de obra, no se tuvieron en cuenta en dicho avaluó y que hacen la diferencia en el valor del metro cuadrado.

-Respecto al área de la piscina en el avaluó presentado por la demandante señala 45, 00 m², cuando en realidad son 84,52 m².

-En cuento al entorno de la piscina no se incluyeron las áreas, ni los acabados de materiales; áreas de la terraza en 140.00m², con acabado en piedra muñeca; no se incluye área de barbacoá de 76, 00 m², con acabado en piedra muñeca; no se incluye la cascada con estructura en concreto acabadas, en ascapato de mármol y pocetas en cerámicas, con piedra tallada en alto relieve: 30,00 m²; no se incluyen escaleras exteriores en piedra: 30.00 m²; no se incluye el puente con bóveda de cubierta celosía 35,00 m²; no incluye la pérgola exterior de cubiertas del parqueadero 36,00 m²; no incluye el piso en piedra del parqueadero 90.00 m² y no incluye los jardines exteriores de 80,00 m².

-Los valores incluidos en el cuadro titulado como Método de Reposición como nuevo toma los valores de vivienda de intereses social.

-Desconoce las altas especificaciones de la zona social y alcobas en mármol rosado importado, piedra muñeca en terrazas y acceso a la casa; escaleras con contrahuella en piedra colarina.

Análisis jurídico de las observaciones

Prevé el art. 444 núm., 2º del C.G.P., respecto de la contradicción del avalúo presentado por la parte o algunas de las partes y del cual se corra traslado por el termino de diez (10) días, que la parte que no hubiere aportado, podrá allegar un avalúo diferente, señalando las observaciones que considere necesario, caso en el cual el juez correrá traslado por tres días y luego procederá a resolver.

Análisis Probatorio Sobre las Observaciones.

Las observaciones que debe contener el trabajo de valoración diferente, se debe advertir, deberá presentar una incompatibilidad enorme que pueda existir entre uno y otro avalúo allegados, pues, si bien es cierto que el legislador le dio al ejecutado o ejecutante, según sea el caso, la facultad de controvertir y objetar de esta manera, el avalúo presentado, no es menos cierto que a quien objeta a través de observaciones que no son otra cosa, que errores de notoria apreciación, la ley le impuso una carga procesal, pues no puede plantear cualquier observación, sino que tiene que referirla a la presencia de un aspecto que resulte considerable, y adicional a ello, debe anexar al escrito de reproche un avalúo que le sirva de fundamento, sin que se admita otro tipo de prueba.

En ese orden de ideas, se procede a apreciar conjuntamente, ambos avalúos, y para ello, se observa que si bien el apoderado del ejecutado manifestó que independiente del valor asignado al metro cuadrado de la casa, se debe tener en cuenta los materiales y la mano de obra de alta calidad los cuales son representativos en el momento de ejecutar una obra de las características del inmueble aquí avaluado del Condominio Campestre el Peñón.

Analizados los supuestos de hecho con que se fundamentan las observaciones traídas por el avalúo contradictor, se tienen que son notorias, totalmente verificables y por ello, determinantes para establecer su existencia.

Pues en efecto, supera en un 100% el valor real entre uno y otro avalúo, que podría lesionar los intereses del demandado; situación que se demuestra pues se indica y prueba respecto al valor real del metro cuadrado de construcción en la zona general del inmueble objeto de experticio; que los factores que se tomaron en el avalúo primigenio chocan de manera latente por no haberse tenido en cuenta las circunstancias que alega el objetante, como pasa a señalarse;

Al respecto, véase que si bien es cierto en ambos trabajos coinciden de que se trata de un lote con un área 646,75 m² de extensión y de 552, 00 m², de área construida. (fls. 179 y 217 respectivamente), en el primer avalúo se indica que el valor del metro cuadrado de extensión del predio tiene un valor unitario de \$700.000.00., para un valor total de \$452.725.000.00 y en el avalúo en que se

realizan observaciones tiene un valor unitario de \$818.000.00., para un valor total de \$529.041.500.00

Respecto al valor del metro cuadrado en el área construida – 551.00 m² - en el primer avalúo se indica que el valor de \$1.094.000.00., para un valor total de \$602.794.000.00 y en el avalúo en que se realizan observaciones en contradicción, tiene un valor unitario de \$2.423.000.00., para un valor total de \$1.337.496.000.00

Y atinente al área de piscina el valor del metro cuadrado que en el primer avalúo se indican - 45.00 m² -, se tiene un valor de \$900.000.00., por metro cuadrado para un valor total de \$40.500.000.00 y en el avalúo en que se realizan observaciones en contradicción, tiene un área 84.52 m² de un valor unitario de \$648.000.00., para un valor total de \$54.768.960.00.

Arrojando el primer avalúo un valor total del inmueble por la suma de \$1.096.019.000.00 y en el avalúo contradictor por la suma de \$2.201.377.460.00.

Para fundamentar esta diferencia que supera el doble, la parte demandada indica que las condiciones actuales del mercado ya sea para venta de contado o para negociación de crédito se realizaron con Análisis Comparativo de Mercado, (cuadro sinóptico fl.224), con siete (7) muestras de las cuales se excluyó una por tener un precio atípico; igualmente y este es un elemento de juicio bastante objetivo (fl 225), se presenta otro cuadro sinóptico del comportamiento de oferta y demanda de predios ubicados dentro del Condominio Campestre El Peñón Girardot, en el cual se hace una comparación de valores tanto del metro cuadrado como de los valores entre varias decenas de predios pertenecientes al citado condominio, de donde se puede colegir respecto del área del lote objeto del litigio con los restantes lotes, que el inmueble avalúo se encuentra en el segundo rango de valores, esto es entre \$3.000.000.00 y \$4.000.000.00., rangos que se midieron de menor a mayor, esto contrastado con el valor de reposición de la construcción donde se buscó establecer el valor comercial del inmueble objeto del proceso a partir del costo total para construir a precios de actuales comparado con predios semejantes al trabado en la litis, y restarle le depreciación acumulada como se indica y se señala a folio 226, en cuadro comparativo, de acuerdo a lo señalado por los arquitectos realizadores del avalúo, pues son dos los firmantes.

Estableciendo así, la depreciación para el bien objeto del proceso casa, terraza, piscina, bbq, etc, de que trata el cuadro obrante a folio 227, esto es el metraje de cada parte del inmueble, cantidad, edad, vida útil, porcentaje de edad en vida ya transcurrida, estado de conservación, depreciación, el valor de la reposición, restándole el valor depreciado, para dar un valor final, el cual se adoptó en dicho avalúo que de acuerdo a los arquitectos que lo realizaron se tomó como insumo el valor señalado por la revista Construdata No. 191 para el mes de septiembre de 2019, y de acuerdo a la depreciación de construcciones Fitto y Corvini, ello, señalan ateniéndose también a las características de la construcción en cuanto a materiales, especificaciones, lo depreciado por la edad, estado de conservación y los rangos señalados obtuvieron un valor del metro cuadrado de \$2.423.000.00., que arrojaron el total general antes señalado.

Obsérvese que al equiparar dicho dictamen con el avalúo presentado inicialmente por la demandante, respecto a los elementos de juicio que se observaron para determinar el valor unitario del metro cuadrado, según lo describe a folio 178, la parte demandante, se señala que en la construcción se emplearon materiales disponibles en el mercado, por lo que el cálculo se deberá realizar a los mismos elementos pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo, para tener el valor real del metro cuadrado, para lo cual, señala el ingeniero en dicho trabajo se tendrá en cuenta el estado de conservación y se utilizarán las normas de tasación Urbana de Fitto y Corvini, descontando el tiempo de uso del inmueble.

Sin embargo, como se puede decantar no se indica respecto a los referidos materiales ninguna diferenciación, ni calidad de la construcción, y no se realiza una comparación en promedio de precios por metro cuadrado de predios pertenecientes al mismo conjunto, lo que daría elementos de juicio más certeros, actuales, frente al inmueble avaluado, pues se realizó fue un promedio de acuerdo al cuadro – Homogenización venta de inmuebles similares (fl.180), que arroja los promedios en este trabajo señalado como certificación de avalúo (fl. 182), para el área total del terreno – 646.75 m² por valor de \$700.000.00; para el área construida 552.00 m² por la suma de \$1.094.000.00 y para el área de piscina 45.00 m² por valor de \$900.000.00, que realizando las debidas multiplicaciones y sumas entre uno y otro arroja un total de \$1.096.019.000.00 como valor total del inmueble.

Igualmente y referente al segundo aspecto, es bastante dicente que respecto al área de la piscina en el avalúo presentado por la demandante señala efectivamente 45, 00 m², y en el segundo avalúo se manifiesta que en realidad son 84,52 m²., lo que hace la diferencia tanto en área como en valor unitario del metro cuadrado y el total general del área de la piscina.

Así mismo, se señala en el avalúo presentado por la parte demandada que el demandante no tuvo en cuenta las áreas correspondientes al entorno de la piscina, ni los acabados de materiales; áreas de la terraza en 140.00m², con acabado en piedra muñeca; no se incluye área de barbacoa de 76, 00 m², con acabado en piedra muñeca; no se incluye la cascada con estructura en concreto acabadas, en ascapato de mármol y pocetas en cerámicas, con piedra tallada en alto relieve: 30,00 m²; no se incluyen escaleras exteriores en piedra: 30.00 m²; no se incluye el puente con bóveda de cubierta celosía 35,00 m²; no incluye la pérgola exterior de cubiertas del parqueadero 36,00 m²; no incluye el piso en piedra del parqueadero 90.00 m² y no incluye los jardines exteriores de 80,00 m².

Respecto a ello, se advierte que en el primer avalúo, en el numeral 6. Acápito de DEPENDENCIAS, (fl.176), dicho avalúo se limitó a señalar en tres renglones y medio el nombre las dependencias, sin delimitar su área, ni tipo de construcción, materiales, etc., y efectivamente no se hace alusión alguna a las áreas del barbacoa, bar, cascada, puente, escaleras, pérgola y no se relacionan los acabados de materiales, en dicha áreas ni en las áreas de las terrazas, en piedra muñeca, estructuras en concreto, mármol piedra tallada, etc.

En el acápite de OTRAS CONSIDERACIONES, el avalúo presentado por la demandante no hace referencia a dichos aspectos, (fl.181), por su parte en el avalúo contradictor, en el acápite de CARACTERÍSTICAS, se relacionan el tipo de construcción, los materiales, y la distribución de todas y cada una de las áreas del inmueble, dando más luces y certeza al respecto.

Concatenados estos factores encuentra el Despacho que existe una gran diferencia entre uno y otro avalúo, de acuerdo a las anteriores observaciones de dichas áreas, atinentes al tipo de construcción materiales, etc., las cuales fueron enunciadas y evidenciadas por el Juez Cuarto Civil Municipal en la diligencia de secuestro (fl. 138 y 139), por lo que se prueban las observaciones señaladas por la parte demandada, con el nuevo avalúo aportado para refutar el primero, las cuales superan en un 100%, el valor total del inmueble señalado en el primer avalúo, por razones, como las que el metro cuadrado es muy superior; que se dejó de tener en cuenta factores que incidían notablemente en un mayor valor, del inmueble como las áreas del entorno de la piscina y los materiales de su construcción.

Así las cosas, se establece que las observaciones deben prosperar pues han sido determinantes en las conclusiones a que llegaron los arquitectos que realizaron el nuevo avalúo, situación que se demuestra a través del citado escrito y con el registro fotográfico., ahora, el hecho de que un nuevo avalúo aportado pueda dar un mayor valor comercial al inmueble, no lo hace per se el más correcto, puesto que lo que se trata es de encontrar el justiprecio del inmueble objeto de la medida cautelar, con los mejores argumentos, sin embargo, en el presente asunto son bastantes marcadas las diferencias entre uno y otro avalúo presentado, pues en el último se evidencias más y de mejor talante soportes probatorios suficiente para tenerlo como justo valor. (Arts. 164, 167 del C.G.P. y 1757 del C.C.9)

Así las cosas, las observaciones deberán declararse fundadas.

Por lo expuesto, **el Juzgado**

RESUELVE:

1o. DECLARAR PROBADAS las observaciones, formuladas por la parte demandada en el dictamen aportado, obrante a folios 208 al 265, y tener como definitivo dicho avalúo comercial sobre el bien inmueble trabado en la litis, por valor de \$2.201.377.460.00, conforme a las consideraciones de la parte motiva de esta providencia y lo señalado en el art. 444 núm., 2º del C.G.P.

2o. En firme la presente providencia, entren las diligencias al Despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE
El Juez,


FERNANDO MORALES CUESTA