

250

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE
BOGOTÁ.**

Bogotá D.C., dieciséis (16) de febrero de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE 11013403 011 2017 00719 00

ASUNTO:

Corresponde al Despacho resolver lo que corresponda con relación al avalúo del bien inmueble cautelado en esta litis, presentado por el apoderado de la parte actora, pero contra el que se manifestaron observaciones por el apoderado de la pasiva.

ANTECEDENTES

1. El apoderado de la parte actora, a través de perito, presentó avalúo del inmueble acá cautelado en este asunto, identificado con matrícula 50N-20696697, el que arrojó un valor de \$ 640.056.560. oo, para el año 2021.
2. Dentro del correspondiente traslado, el apoderado de la pasiva realizó observaciones a este avalúo, básicamente por cuanto considera lo siguiente: i) Que según la fuente consultada el valor del metro cuadrado es superior al indicado en el avalúo, para lo cual aporta el documento que consultó, así como las copias de las pólizas de seguro del inmueble cautelado, las que arrojan, para el año 2017, un valor comercial por arriba de los 1.000. 000. 000. Oo.
3. De estas observaciones se corrió traslado a la parte actora, quien manifiesta en último memorial que su contraparte no dio cumplimiento a lo ordenado en auto de 29 de junio de 2021, que no es otra cosa que acreditar haber enviado al correo de la actora es el escrito de observaciones.
4. Para este asunto, es claro que existe controversia sobre el valor del inmueble de propiedad de la ejecutada, pues es ostensible la diferencia entre la valuación que le hace cada una de las partes litigantes.
5. Vale decir, que uno de los deberes del juez es llegar a la verdad material en el proceso y procurar la igualdad de las partes, de conformidad al artículo 4 del C. G. del P., lo que en el

presente asunto sería determinar el precio real y actualizado del inmueble objeto de cautela.

6. Para resolver, considera este Despacho que si bien es cierto que la parte demandada no acredita haber dado cumplimiento a lo que se le ordenó por el despacho de enviar al correo de la contraparte el escrito que presentó, no puede desconocerse que de los documentos aportados, especialmente la constancia de póliza de seguro expedida por Suramericana el 27 de septiembre de 2017 (folio 220), en ella se menciona que el valor comercial de esa vivienda para ese año era de \$ 1.091.352.707, suma incluso que, a pesar de ser casi 40% más alta, es de hace casi cinco años.

7. Además de lo anterior, el dictamen aportado por la actora no cumple con los requisitos del artículo 226 del C. G. del Proceso, pues dispone esta norma que toda experticia debe ser clara, precisa, exhaustiva y detallada, y en este caso el perito únicamente utiliza el método de comparación con el precio del mercado, pero sin tener en cuenta las condiciones específicas del inmueble, como por ejemplo haber realizado visita al predio, observación, valoración, estudio de los bienes, su ubicación, vías aledañas, antigüedad, mejoras, destinación y otras.

8. Así las cosas, no puede tenerse en cuenta el mencionado dictamen, por lo que las partes deberán proceder a realizarlo nuevamente, en los términos del artículo 444 del C. G. del Proceso, en el que se refleje su valor al presente año.

9. Finalmente, si el apoderado de la actora opta por presentar dictamen pericial, deberá la parte demandada prestar la colaboración que el experto requiera para llevar a cabo su labor, especialmente la visita al inmueble, de conformidad al artículo 233, ibídem. .

En consecuencia, se Dispone:

PRIMERO: NO TENER en cuenta el dictamen pericial del inmueble cautelado en este asunto, por lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO: Previo a fijar fecha de remate, cualquiera de las partes deberá proceder a realizarlo nuevamente, en los términos del artículo 444 del C. G. del Proceso, en el que se refleje su valor al presente año.

Si la actora opta por presentar dictamen pericial, deberá la parte demandada prestar la colaboración que el experto requiera para llevar a cabo su labor, especialmente la visita al inmueble, de conformidad al artículo 233, ibídem. .

251

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

DARÍO WILLIAMS LEGUÍZAMON
Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en
ESTADO No. 13

Fijado hoy **17 de febrero de 2022**, a la hora de las
8:00 a.m.



Lorena Beatriz Manjarrez Vera
Secretaria