



Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Dirección: Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo, Cuarto piso, Oficina 403

Correo Electrónico Institucional: j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICACIÓN: 13001310300120180003800

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: DORA LUCIA VIVERO GAMEN

DEMANDADOS: CLARA MARIA VIVERO GAMEN Y OTROS.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Cartagena, veintisiete (27) de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

OBJETO A DECIDIR

Encuétrase al Despacho el proceso de la referencia para resolver acerca de las observaciones señaladas por el apoderado judicial de los demandados MARINO JESÚS VIVEROS GANEM, CLARA MARIA VIVEROS GANEM y GUSTAVO ANTONIO VIVEROS GANEM, al avalúo comercial¹ presentado por la demandante, debiendo dejar sentado que las observaciones se hicieron dentro del término de ley, habida cuenta de que el auto que le dio traslado al avalúo se notificó por publicación en estado No 018 del 22 de febrero de 2024, y la solicitud se presentó el 7 de marzo de esta anualidad.

Aclarado lo anterior se entra a revisar los cuestionamientos que le hace el memorialista al avalúo presentado por el demandante, entre los que señala que, en el ultimo avalúo presentado por la parte demandante, los bienes objeto de litigio han tenido una depreciación en su valor comercial de casi el 30%, desde el 2018 a la fecha.

Asevera que, no se explica, como la parte accionante que, en 2022, presento un avalúo sobre el bien inmueble de matrícula inmobiliaria N° 060-6493 por valor de \$ 15.000.000.000, el cual fue aprobado por la célula judicial de conocimiento, hoy casi 2 años después presente un nuevo avalúo sobre el mismo bien y por un valor de \$ 10.000.000.000., es decir con una depreciación comercial del 33.3%, sin justificación alguna.

Concluye que, ofertar los bienes inmuebles objetos de litigio por los valores establecidos en los avalúos presentados por la parte demandante, causaría un

¹ Folio 223 Expediente Digital.

detrimento patrimonial a los copropietarios, por lo que se solicita no se imparta aprobación por parte del Despacho Judicial a los mismos.

Con fundamento en lo anterior solicitó el memorialista, se desestimara el avalúo comercial de los inmuebles identificados con la matriculas inmobiliarias N° 060-6492 - \$ 8.375.700.000 y N° 060-6493 - \$ 10.000.000.000., presentados por la parte demandante, y en su lugar se dispusiera de forma oficiosa el nombramiento de un auxiliar de la justicia para un nuevo avalúo respecto de este inmueble, o se le otorgara como parte demandada un plazo prudente para presentar avalúos de forma completa sobre los inmuebles, alegando problemas de acceso a los inmuebles para realizar un levantamiento y avalúo de los predios, acorde a lo dispuesto en el art 444 del C.G. del P., ya que los bienes objeto de litigio no se encuentran bajo su posesión.

La parte actora se pronunció sobre la objeción² argumentando que, los avalúos presentados se encuentran dentro de la realidad comercial, no existe detrimento patrimonial alguno y el trabajo fue realizado por persona experta y calificada.

Igualmente puso de relieve las circunstancias de la pandemia y del mercado de bienes raíces, así como la época de crisis a todo nivel, lo cual es de notorio conocimiento mundial y regional, señalando que el avalúo presentado refleja la situación actual del país.

Agregó que, durante los años de pandemia los mercados inmobiliarios han permanecido paralizados, de manera que varía mucho el valor ya estimado al iniciar la demanda y aquí se trata de una actualización y que las condiciones de mercado están a la baja y han variado de forma notable, dado el sin número de circunstancias externas e internas del país.

Considera que el detrimento patrimonial se produciría si se tuvieran en cuenta los avalúos catastrales de los inmuebles en aplicación al numeral 4° del artículo 444. del C G del P.

Frente a la petición de la apoderada judicial de los demandados, señala que el mismo tuvo la oportunidad de aportar el avalúo y no lo hizo y tuvo al alcance los mecanismos ordinarios de defensa judicial para controvertir la actualización presentada por la parte actora sin embargo no justificó su omisión.

CONSIDERACIONES

² Ver Consecutivo 225 Expediente Digital

Revisada la foliatura, observa el Despacho que, en efecto, el demandante a través de su procurador judicial presentó avalúo de los inmuebles que viene embargado y secuestrado en el proceso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 060-6492 por el valor de \$ 8.375.700. 000.oo y 060-6493 por valor de \$ 10.000.000.000, oo, correspondientes al avalúo comercial, de conformidad con el numeral 1° del artículo 444 del CGP.

Señala el inciso 1° del artículo 411 CGP:

“En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.”

Establece el numeral 2° de la norma en cita:

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.”

Frente al tema del avalúo comercial la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 31 de agosto de 2010 (Exp. No. 52001-31-03-004-2004-00180- 01) (AC, 29 mar. 2012, rad. n° 2011-01296-00), expuso:

“No se olvide que según tiene dicho la Corte, el avalúo comercial refleja ‘el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares. En ese sentido, el artículo 2° del Decreto 1420 de 1998, señala que «se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien». No se trata ya de un dato tendiente a fijar el monto de un tributo, sino de la tasación concreta de un bien, de acuerdo con las reglas de la oferta y la demanda, atendidas, desde luego, la movilidad y el dinamismo de la economía, así como las condiciones especiales de ese sector del comercio. A diferencia del avalúo catastral, es posible que aquí sí se tomen en consideración circunstancias especiales como el valor histórico, cultural o artístico de un predio, o incluso, su entorno paisajístico”

Conforme a lo anterior, el valor comercial del inmueble se encuentra sujeto a factores que inciden en el aumento o disminución del valor del predio.

Revisado los avalúos aportados por la parte demandante, se advierte que, según quedó plasmado en el punto 8, la metodología adoptada por el perito fue la establecida en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, y los Decretos 1420 de 1998, Decreto 422 de 2.000, igualmente se advierte que el método valuatorio escogido para determinar el valor comercial de los inmuebles fueron:

-Para el terreno: Método de Comparación o de Mercado.

-Para la construcción: Método de Costo de Reposición.

Así mismo se advierte que, el avalador en aplicación de los métodos antes descritos efectuó un estudio de las ofertas o transacciones de bienes semejantes comparables al objeto del estudio así:

Dato	Información del dato	Observación	Contacto	Link
1	Tipo de Inmueble	LOTE DE TERRENO	ER Inversiones Inmobiliarias CEL. 316 4722670	https://casas.traviv.com.co/listing/se-vende-lote-en-bocagrande-c3fb23d5-8a1a-36e0-b111-dd3a89dcd55e
	Dirección	BARRIO BOCAGRANDE		
	Valor oferta/venta	\$ 7.800.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 7.200.000.000,00		
	Área construida	-		
	Valor construcción	\$ -		
	Valor terreno	\$ 7.200.000.000,00		
	Valor por m2 terreno	\$ 7.900.000,00		
2	Tipo de Inmueble	LOTE DE TERRENO	INMOBILIARIA TOWERS REALTY CEL: 3016002516 metrocuastrado.com Código Inmueble 439-M4302621	https://www.metrocuastrado.com/inmueble/venta-lote-a-casajote-cartagena-de-indias-bocagrande-439-M4302621
	Dirección	BARRIO BOCAGRANDE		
	Valor oferta/venta	\$ 8.200.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 7.400.000.000,00		
	Área construida	-		
	Valor construcción	\$ -		
	Valor terreno	\$ 7.400.000.000,00		
	Valor por m2 terreno	\$ 8.409.090,91		
3	Tipo de Inmueble	LOTE DE TERRENO	VENDEDOR: CLAUDIA MARÍA CABALLERO HERNÁNDEZ metrocuastrado.com Código Inmueble 9941-M4508193	https://www.metrocuastrado.com/inmueble/venta-lote-a-casajote-cartagena-de-indias-bocagrande-7941-M4508193
	Dirección	BARRIO BOCAGRANDE		
	Valor oferta/venta	\$ 15.800.000.000,00		
	Valor depurado	\$ 14.300.000.000,00		
	Área construida	-		
	Valor construcción	\$ -		
	Valor terreno	\$ 14.300.000.000,00		
	Valor por m2 terreno	\$ 7.944.212,84		

Y que el resultado del valor dado a los inmuebles fue producto de procesamiento de los datos estadísticos estudiados, denotándose que el experto efectuó un análisis descriptivo de los resultados

Igualmente se advierte que, en aplicación al “MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN” aplicó los factores de depreciación de las construcciones modernas basadas en la tabla de Fitto y Corvini, contenidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Frente a lo anterior se tiene que, los demandados MARINO JESÚS VIVEROS GANEM, CLARA MARIA VIVEROS GANEM y GUSTAVO ANTONIO VIVEROS GANEM, a través de su apoderado judicial, al recorrer el traslado del avalúo presentaron observaciones, alegando en síntesis depreciación del valor del inmueble y un detrimento patrimonial, con base en la disminución del valor de

los avalúos de los inmuebles en relación con los avalúos aprobados anteriormente, afirmaciones que se encuentran desprovistas de argumentaciones y pruebas, denotándose que conforme a lo dispuesto en las normas antes mencionadas, la contradicción al avalúo, se debe efectuar presentando otro avalúo, carga procesal que no fue cumplida por los demandados, advirtiéndose que el término del traslado no fue instituido para ordenar de oficio o a petición de partes peritaciones, ni para otorgar plazos para la presentación de estos, como lo pretendía la parte demandada.

Conforme a lo anterior se puede concluir, que, pese a que los avalúos de los bienes inmuebles distinguidos con folio de matrícula inmobiliaria No 060-6492 y 060-6493, presentados a través de memorial de fecha 6 de febrero de 2024³, mostraron una disminución o depreciación en el valor de los inmuebles, en relación con los avalúos presentado por el demandante el 16 de febrero de 2022⁴, no es viable desestimar el avalúo que ahora se estudia, puesto que como viene de verse el valor comercial de los bienes inmuebles, puede variar atendiendo entre otras cosas a las condiciones del mercado, a las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Aunado a lo anterior se tiene, que ningún detrimento patrimonial puede predicarse del valor asignado a los inmuebles en los trabajos de avalúos presentados por la parte demandante, puesto que verificado el avalúo catastral de los predios aumentado en un 50% conforme a lo normado en el numeral 4° del artículo 444, se evidencia que el valor comercial asignado a los predios en él, supera el valor catastral de estos tal y como pasa a verse.

Avaluó catastral del bien inmueble con FMI 060-6492, es de \$ 5.229.344.000 valor que aumentado en un cincuenta por ciento arroja un total de \$ 7,844,006,000, y el valor dado en el avalúo comercial aportado por el demandante el valor del inmueble es de \$ 8.375.700.000

FACTURA No. 2400101018860734		EXPEDIENTE No. 015075	
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. Referencia Catastral : 010100520003000	2. Matrícula Inmobiliaria : 060-6492		
4. Dirección: K 2 8 54	5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 5,229,344,000		
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL	
6. Area del terreno: 972	7. Area Construida: 404	8. Destino: 05	9. Estrato: 10. Tarifa: 9x Mil
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
11. Propietario: ANA SUSANA VIVEROS GANEM		12. Documento Identificación: undefined:4144427	
13. Dirección de Notificación:		14. Municipio:	15. Departamento:
VALORES A CARGO			

Igual situación se advierte frente al inmueble con FMI 060-6493, puesto que, el valor asignado en el avalúo comercial aportado por el demandante supera en gran medida el avalúo catastral del predio, el cual según el recibo de impuesto predial a

³ Folio 210 al 212

⁴ Folio 88 y 89

la fecha asciende a la suma de \$ 3.919.125.000, valor que aumentado en un cincuenta por ciento arroja un total de \$5,878,687,500, advirtiéndose que el valor asignado el avalúo que se objeto de controversia asciende a la suma de \$ 10.000.000.000.

FACTURA No. 2400101018860744		EXPEDIENTE No. 007382	
A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. Referencia Catastral : 010100140012000	2. Matricula Inmobiliaria : 060-6493		
4. Dirección: C 5A 8 87	5. Avaluo Catastral vigente (Base Gravable): 3,919,125,000		
B. INFORMACIÓN SOBRE EL AREA DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA ACTUAL	
6. Area del terreno: 1250	7. Area Construida: 0	8. Destino: 99	9. Estrato: 10. Tarifa: 33x Mil
D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			
11. Propietario: ANA SUSANA VIVEROS GANEM		12. Documento Identificación: undefined:41444427	
13. Dirección de Notificación:		14. Municipio:	15. Departamento:
VALORES A CARGO			

De todo lo antes expuesto se puede concluir, que no es procedente acoger las observaciones y solicitudes efectuadas por la parte demandada, puesto, dentro del del plenario no existe prueba, que demuestre o respalde, que el valor comercial asignado en el avalúo presentado por el demandante no atiende a la condiciones actuales del inmueble y del mercado, ni se encuentra debidamente acreditada a través de prueba pericial, que los métodos empleados por el perito no restauren idóneos para calcular dicho valor.

Así las cosas, no queda otro camino que, desestimar las observaciones presentada por el apoderado judicial de los demandados MARINO JESÚS VIVEROS GANEM, CLARA MARIA VIVEROS GANEM y GUSTAVO ANTONIO VIVEROS GANEM, al avalúo comercial presentado por la demandante, aprobar el mentado avalúo y fijar fecha para llevar a cabo la audiencia de remate tal y como se dirá en la parte resolutive de esta providencia

Por lo que viene expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR las observaciones al avalúo comercial de los inmuebles identificados con la matriculas inmobiliarias N° 060-6492 y N° 060-6493, presentado por el apoderado judicial de los demandados MARINO JESÚS VIVEROS GANEM, CLARA MARIA VIVEROS GANEM y GUSTAVO ANTONIO VIVEROS GANEM, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ACOGER el avalúo comercial del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 060-6492 y N° 060-6493, presentado por la parte ejecutada en el presente asunto, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Señálese fecha para la diligencia de remate el día 30 de septiembre de 2024 a las 9:00 a.m., donde se rematarán los siguientes inmuebles:

- inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-6492 el cual consiste en casa de habitación ubicada en la carrera 2º o Avenida San Martín del barrio Bocagrande, identificado con el número 8-54, con un área de construcción de: 404 Mts.2, y de lote de 972.
- Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-6493 el cual consiste en lote de terreno N° 8-87 del barrio castillo grande con un área de construcción de 1.250 mts 2

POSTURAS ELECTRONICAS PARA REMATE

Quienes tengan interés en participar en la subasta tendrán que manifestarlo así mediante mensaje de datos a la cuenta de correo electrónico del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DE INDIAS dirección: j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co.

En dicho mensaje, además de manifestar su intención de participar en la licitación, tendrán que adjuntar sus ofertas, debidamente firmadas en formato PDF y el depósito respectivo para hacer la misma también en formato PDF; además, deberán indicar nombre completo y apellidos del postor, número de teléfono celular del postor o su apoderado y la cuenta de correo electrónico a la cual se le remitirá el link de acceso a la diligencia, copia de la cedula de ciudadanía.

Para lo anterior, háganse las publicaciones ordenadas en el Art. 450 del C. G. del Proceso. La publicación se hará en el Periódico El Universal o en las radiodifusoras Todelar, Caracol o RCN.

La postura admisible será la que cubra el 70% del avalúo de los bienes previa consignación del 40%, conforme al art. 451 del C. G. del Proceso. Los bienes inmuebles fueron avaluados en las siguientes sumas de dinero:

- FMI 060-6492 avaluado en la suma de \$8.375.700.000
- FMI 060-6493 avaluado en la suma de \$10.000.000.000

El medio digital que se utilizará para el efecto será comunicado a las partes en la forma indicada en la Ley 2213 de 2022. Así mismo, el vínculo para acceder a la

diligencia de remate será publicado para todos los interesados en la subasta, antes de su inicio, en el sitio web de este Despacho judicial.

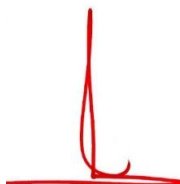
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-decartagena>.

Es de advertir que las ofertas solo se harán públicas al interior del proceso, el día de la subasta una vez agotada la hora de que trata el inciso 2° del artículo 452 del C. G. del P.

La presentación oportuna de memoriales se sujetará a lo establecido en el inciso 4° del artículo 109 del C. General del Proceso, remitidos al correo electrónico j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Las notificaciones, traslados y el contenido de las providencias podrán ser consultadas en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-cartagena>.

NOTIFIQUESE



**JAVIER CABALLERO AMADOR
JUEZ**

Firmado Por:

Javier Enrique Caballero Amador

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Cartagena - Bolivar

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: **3e36affac2586e9c7e4fd02e5e392028d0a3e3368a1197b84c24cfb4368383f7**

Documento generado en 27/08/2024 08:53:29 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>