



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022). La suscrita secretaria del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, se permite realizar el correspondiente pase al despacho para que la señora jueza se sirva proveer, en la materia.

ALBA LUCÍA AGUDELO PARRA
Secretaria

Villa de Leyva, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: JAIRO EDUARDO RIVADENEIRA NEIRA
DEMANDADO: STELLA MARIA AGUDELO VARGAS Y
JAIME ATALÍVAR BOHÓRQUEZ IBÁÑEZ
RADICACIÓN: 154074089002-2016-00206-00

ASUNTO A DECIDIR

Se pronuncia el juzgado sobre las observaciones realizadas por el apoderado de la parte demandada, a los avalúos allegados por la togada demandante el 14 de diciembre de 2022, quien avaluó los inmuebles secuestrados, de cara a su remate, así:

- INMUEBLE PASADENA 070-88952 (AVALUO CATASTRAL + 50%) \$6.561.000 PESOS.
- INMUEBLE ALTA LOMA 070-90541 (AVALUO CATASTRAL + 50%) \$6.382.500 PESOS.

1. De las observaciones presentadas por la parte demandada.

Se indica por el togado demandado, que al comparar los avalúos de la parte demandante con los avalúos comerciales que adjunta, se puede apreciar que estos últimos abordan las características del terreno, su topografía, características climáticas, su ubicación, las vías de acceso del sector, los servicios públicos, la posición en el sector geográfico, la estratificación, servicios funcionales, nivel socioeconómico, potencial de desarrollo, uso del suelo, estado de conservación; pautas estas que ni siquiera fueron mencionados en los avalúos catastrales del demandante.

Asegura que la prueba técnica judicial, en este caso los avalúos realizados conforme lo dispuesto en el art. 227 del C.G.P. se muestran como el medio probatorio más idóneo a efectos de establecer con criterios de suficiente certeza, el precio de mercado de los bienes inmuebles, y por lo tanto el valor real de los mismos.

Que por lo expuesto, en el presente caso deben acogerse los avalúos comerciales aportados y tenerse como definitivos para el año 2022, según la siguiente información:



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

1. Matricula inmobiliaria 070-90541 inmueble denominado "ALTALOMA" es de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$800.000.000).
2. Matricula inmobiliaria 070-88952 inmueble denominado "PASADENA" es de MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.536.000.000).

2. Del traslado a la parte demandante.

Pese a haber recibido el escrito de observaciones con los avalúos comerciales el día 29 de abril de 2022, conforme el parágrafo del art. 9 del Dcto. 806 de 2020, y transcurrido 3 días según lo señalado en el art. 444.2 del C.G.P. la parte demandante guardo silencio frente a las observaciones realizadas por su contraparte.

3. Consideraciones.

Prescribe el artículo 444 numeral 4 del C.G.P.:

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 (...)." (negrilla fuera del texto original).

A pesar de lo dicho por la norma precedente, es viable acoger el avalúo comercial emitido por perito idóneo en la materia, si este se presenta: por el demandante, cuando el catastral no le ofrezca suficiencia, o por el demandado en igual sentido, cuando el catastral desconozca el precio real de los bienes secuestrados que se remataran para el pago de la deuda objeto del proceso.

El concepto de "precio real" para el remate de un inmueble puede definirse haciendo alusión al precio en un contrato de compraventa, porque como similitud tienen estas dos tipos de ventas que el precio es el elemento esencial de ambas, al representar la contraprestación que se dará por la transferencia del objeto vendido, lo que implica que deba ser serio y real.

Que sea real implica que sea el que efectivamente se paga y serio que tenga en consideración las características de la cosa vendida.

La jurisprudencia al referirse al precio hace alusión al precio justo. El precio justo se relaciona con la equidad, que significa dar a cada uno lo que se merece en función de sus méritos o condiciones o no favorecer en el trato a una persona perjudicando a otra.

La equidad implica que el vendedor recibe un precio que se adecúa a las características físicas, jurídicas, y económicas de su bien inmueble, y el comprador, al conocer dichas características paga un precio que determina su satisfacción de necesidades con el bien inmueble adquirido, produciéndose un punto de equilibrio



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

en las prestaciones mutuas, con lo cual ambas partes se satisfacen sus intereses y no pierden nada.

Se ha dicho por la jurisprudencia que «para acreditar el justo precio en la lesión enorme existe libertad probatoria... ocupa lugar preponderante el dictamen pericial que sirve para determinar, de manera objetiva y con prescindencia de cualesquiera otras consideraciones, cuál era el valor del inmueble a la fecha en que se celebró la promesa», trabajo que «dentro del principio de la persuasión racional, el sentenciador no está obligado a aceptarla inexorablemente; por el contrario, está facultado para analizarla en concordancia con su seriedad, claridad y fundamentación para poder acogerla o desestimarla para el citado efecto exponiendo las razones que le sirven para apreciarla o no» (CSJ SC, 6 Jun. 2006, Rad. 1998-17323-01).

De manera que para el remate, al igual que para la compraventa, es relevante establecer el precio que represente de manera objetiva las características del bien.

En el presente caso los avalúos comerciales aportados por el demandado, cumplen los requisitos de que tratan los arts. 226 y siguientes del Código General del Proceso. Estos avalúos se fundamentan en la verificación del mercado de bienes raíces de este municipio, que arroja valores por metro cuadrado coherentes con el valor de la propiedad raíz en Villa de Leyva.

Por dicha razón, el precio de los inmuebles a rematar sugerido en los avalúos catastrales aumentados en un 50%, que fueron presentados como lo prevé el art. 444.4 del C.G.P. no pueden tenerse como precio serio y real para estimar el valor con el cual sacar a remate los bienes secuestrados.

Lo anterior porque son ostensiblemente inferiores a los precios del mercado señalados en los avalúos comerciales, que si tienen en cuenta las características de los inmuebles PASADENA Y ALTA LOMA, como su área, ubicación, disponibilidad de servicios, vías, perspectiva de la zona para su valorización, estado actual del mercado inmobiliario, aspectos con los cuales se cualificó y cuantificó el precio comercial.

Así las cosas, el juzgado acogerá los avalúos comerciales presentados por la parte demandada, en atención a que prueba los argumentos expuestos en sus observaciones y con base en estos procederá a fijar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate, atendiendo a lo previsto en el artículo 448 del C.G.P. Para el efecto,

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO. - Declarar fundadas en prueba oportunamente allegada, las observaciones hechas a los avalúos presentados por la parte demandante, según lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

SEGUNDO. – Tener avaluado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 070-90541, denominado "ALTALOMA", con el avalúo comercial aportado por el demandado, en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$800.000.000).

TERCERO. – Tener avaluado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 070-88952 denominado "PASADENA", con el avalúo comercial aportado por el demandado, en la suma de es de MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.536.000.000).

CUARTO.- Conforme a lo contenido en el artículo 448 del C.G.P. señalar el día **cinco (05) de agosto de 2022**, a la hora de las 08:30 a.m. para llevar a cabo **DILIGENCIA DE REMATE** de los dos inmuebles señalados en los numerales segundo y tercero de esta providencia. La base de licitación será el 70% del valor del avalúo de cada inmueble.

QUINTO.- Efectúese la publicación del aviso en uno de los siguientes periódicos de amplia circulación Nacional, El Espectador o El Tiempo, de conformidad con el artículo 450 del C.G.P.

SEXTO.- Para garantizar el principio de publicidad, se dispone que por secretaría, se fije aviso de remate en la cartelera del despacho y en la página web de la Rama Judicial, link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-02-promiscuo-municipal-de-villa-de-leyva>, el cual deberá contener los datos señalados en el artículo 450 del C.G.P. y los linderos actualizados señalados en los avalúo comerciales. Además de ello, deberá dejarse copia del aviso de remate en la carpeta de remates del despacho, para conocimiento de la ciudadanía.

SEPTIMO.- En obediencia al artículo 452 del C.G.P., llegados el día y la hora para el remate el secretario o el encargado de realizarlo anunciará el número de sobres recibidos con anterioridad y a continuación, exhortará a los presentes para que presenten sus ofertas en sobre cerrado dentro de la hora correspondiente a la diligencia. El sobre deberá contener, además de la oferta suscrita por el interesado, el depósito previsto en el artículo anterior, cuando fuere necesario. La oferta es irrevocable.

OCTAVO.- Transcurrida una hora desde el inicio de la audiencia, el juez o el encargado de realizar la subasta abrirá los sobres y leerá las ofertas que reúnan los requisitos señalados en el presente artículo. A continuación adjudicará al mejor postor los bienes materia del remate. En caso de empate, el juez invitará a los postores empatados que se encuentren presentes, para que, si lo consideran, incrementen su oferta, y adjudicará al mejor postor. En caso de que ningún postor incremente la oferta el bien será adjudicado al postor empatado que primero haya ofertado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO

Jueza

JUZGADO 2º PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notificó por Estado No. **019**, de hoy **veintisiete (27) de mayo de 2022** siendo las 8:00 A.M.

Alba Lucía Agudelo Parra
Secretaria



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Villa De Leyva - Boyaca

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:

45c9e26941788a764f70aa0ce5b50be4a4e50269b2f4592bfbacfd4fc31021b

Documento generado en 26/05/2022 05:11:25 PM

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