



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

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, dos (2) de junio de dos mil veintidós (2022). Al despacho la presente demanda para que la señora Juez se sirva proveer.

ELIANA ANDREA COMBARIZA CAMARGO
Secretaria

Villa de Leyva, dos (2) de junio de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: JAIRO EDUARDO RIVADENEIRA NEIRA
DEMANDADO: STELLA MARIA AGUDELO VARGAS Y
JAIME ATALÍVAR BOHÓRQUEZ IBÁÑEZ
RADICACIÓN: 154074089002-2016-00207-00

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:

- LOTE DE TERRENO N°1. FMI N° 070-217808 (AVALUO CATASTRAL + 50%) \$53.929.500 PESOS.

1. De las observaciones presentadas por la parte demandada.

Se indica por el togado demandado que al comparar el avalúo de la parte demandante, con el avalúo comercial que adjunta, se puede apreciar que este último aborda 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 el avalúo catastral del demandante.

Asegura que la prueba técnica judicial, en este caso el avalúo realizado conforme lo dispuesto en el art. 227 del C.G.P. se muestra como el medio probatorio más idóneo a efectos de establecer con criterios de suficiente certeza, el precio de mercado del bien inmueble, y por lo tanto su valor real.

Que por lo expuesto, en el presente caso debe acogerse el avalúo comercial aportado y tenerse como definitivo para el año 2022, según la siguiente información:

1. Matricula inmobiliaria 070-217808 inmueble denominado SIN DIRECCIÓN. SPACE 1. VEREDA MONQUIRÁ MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA es de QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$520.000.000).

2. Del traslado a la parte demandante.



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

Pese a haber recibido el escrito de observaciones con los avalúos comerciales el día 23 de mayo 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 guardó 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 rematarán 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 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



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

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 el avalúo comercial aportado por el demandado cumplen los requisitos de que tratan los arts. 226 y siguientes del Código General del Proceso. Este avalúo se fundamenta 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 del inmueble a rematar sugerido en el avalúo catastral aumentado en un 50%, que fue presentado como lo prevé el art. 444.4 del C.G.P. no puede tenerse como precio serio y real para estimar el valor con el cual sacar a remate el bien secuestrado.

Lo anterior porque es ostensiblemente inferior al precio del mercado señalados en el avalúo comercial que si tiene en cuenta las características del inmueble SIN DIRECCIÓN. SPACE 1 FMI N° 070-217808, 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 el avalúo comercial presentado 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 al avalúo presentado por la parte demandante, según lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. – Tener avaluado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 070-217808, denominado SIN DIRECCIÓN. SPACE 1, con el avalúo comercial aportado por el demandado, en la suma de QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$520.000.000).

TERCERO.- 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 1:30 p.m.** para llevar a cabo **DILIGENCIA DE REMATE** del dos inmueble señalado en el numeral segundo de esta providencia. La base de licitación será el 70% del valor del avalúo del inmueble.



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

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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. <u>020</u>, de hoy <u>tres (3) de junio de 2022</u>, siendo las 8:00 A.M. _____ Eliana Andrea Combariza Camargo Secretaria

Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado Municipal



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

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:
594e0abd292771405c24a56d7f9ea5ad0ee1411ae7ee06b9661c3b7f95355346
Documento generado en 02/06/2022 04:01:24 PM

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