



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso Ejecutivo Hipotecario N° 2018-00099-00.

I.- FINALIDAD DE LA DECISIÓN:

Corresponde a la Judicatura pronunciarse en punto a los reparos incoados por la encartada, respecto del avalúo del inmueble aprisionado dentro de este derrotero, el que fue presentado por el actor.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES:

El incoante incorporó la estimación del predio aprehendido en esta senda ritual, conforme a lo normado por el num. 4º, art. 444 del C.G.P., la que fue confutada por la implorada, dentro del término establecido, allegando una experticia respecto del valor que, según su criterio, corresponde realmente al mentado fundo.

Ulteriormente, ante la amplia disimilitud avizorada entre ambas justipreciaciones, la Agencia Judicial ordenó una nueva peritación por parte de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO; concepto que no fue objeto de observaciones por los intervinientes, encontrándose en firme.

III.- CONSIDERACIONES:

De entrada, conviene memorar, a la luz de la normativa procesal vigente, que una vez se encuentren embargados y secuestrados los bienes por rematar y ejecutoriado el proveído que ordene seguir la ejecución, los indicados haberes deben ser evaluados. Así, entratándose de inmuebles, la regla adjetiva en comento establece que tal apreciación se realizará conforme al importe catastral aumentado en su mitad, salvo que se considere que dicha estimación no es idónea, caso en el que se recurrirá al surtimiento de los pertinentes peritajes.

Igualmente, debe indicarse que, de existir inconformidades frente a la descrita actividad tasadora, corresponderá al Juzgador, con apoyo en los mecanismos que considere idóneos, aquilatar la valía del predio de marras, para efectos de equilibrar su *quantum* de forma razonable.

Puestas en ese orden las cosas, desde ahora se vislumbra que los reproches enarbolados por la perseguida respecto del avalúo presentado por el



demandante deberán ser acogidos, toda vez que dicha tasación es exigua, al confrontarse con las experticias traídas al plenario. Ahora, a fin de establecerse el valor que será asignado al predio comprometido, a cambio del que ahora se desestima, advierte la Célula Judicial que aceptará el justiprecio adosado por la implorada, tomándose en consideración que el profesional que emitió el concepto contentivo de aquel guarismo está revestido de la idoneidad suficiente para llevar a cabo el anunciado cometido, ora de que las técnicas que expuso para adelantar la valoración, son claras, contundentes, fundadas y razonables, al tiempo que han sido corroboradas por el dictamen decretado oficiosamente, siendo que en ambos se establecieron condiciones similares para el inmueble, las que han servido de estribo para determinar finalmente su importe.

Así, se vislumbra que, en la pericia adosada por la encartada, lo que, se insiste, es respaldado con el análisis que se plasma en el dictamen allegado a instancia de la Agencia Jurisdiccional, se especificaron con profundidad, detalle y minuciosidad las características propias del activo cautelado. Al tiempo, se individualizó el monto por metraje, tomándose en cuenta el sector de ubicación del bien raíz y se tuvo presente la constitución del inmueble, acomodada en mayor proporción y exactitud, a las particularidades de la heredad.

En fin, tales connotaciones llevan al Juzgado a tener esa calificación, como la más ecuánime y acertada, para definir la valía del plurimentado inmueble, que deberá ser avalada para los fines de rigor. Esto, sin dejar de lado que, aunque existe cierta diferencia entre la cuantía asignada en dicho soporte y la indicada por el perito que fue designado, a petición del Estrado Judicial, tal divergencia en lo absoluto es relevante, cuantiosa o significativa, emergiendo factible que se asigne al bien raíz, el monto establecido por el especialista primigenio, el que, por demás, contribuirá a que la subasta se despliegue por una cifra que, en sus proporciones, llevará a cubrir más prontamente la obligación.

IV.- DECISIÓN:

En mérito de las razones expuestas, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA,**

RESUELVE:

PRIMERO.- ACEPTAR los reparos esgrimidos en torno al avalúo fundado en el justiprecio catastral del bien raíz aquí comprometido.

SEGUNDO.- ESTABLECER que el importe del haber, para los efectos de este trámite, es el fijado en la pericia adosada por el extremo demandado



(\$54.158.781).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR
FIJACIÓN EN ESTADO DEL 16 DE FEBRERO DE
2022. SECRETARIA

Firmado Por:

**Luis Carlos Villareal Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Armenia - Quindío**

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:

**bd4734211e041737e8ee44ec7cc8abac79194de0072237686a2254b6c045
beb2**

Documento generado en 14/02/2022 05:25:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>