

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío**

Dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Auto resuelve Recurso
Proceso: Ejecutivo
Radicación: 630013103001-2021-00193-00

Se decide mediante la presente providencia, el recurso de reposición y en subsidio de apelación presentado por la apoderada judicial de la parte ejecutante principal, en contra del auto de fecha 02 de febrero de 2023 que estimo necesario decretar un nuevo avalúo a fin de determinar el valor real del inmueble.

EL RECURSO

Se fundamenta en lo siguiente:

- Que se encuentra una petición pendiente de resolver sobre colaboración con la secuestre para poder autorizar la visita técnica al inmueble para poder presentar avalúo.
- Que el memorial de objeciones al avalúo comercial trasladado a la parte demandada y acompañado con un nuevo avalúo comercial por parte de la apoderada del señor Juan Diego Giraldo, por diferencias sustanciales en el precio real y condiciones del inmueble fue radicado al día 10 de traslado, es decir el 18 de enero de 2023.
- Que el auto de traslado de memorial de objeciones sustentado con otro avalúo comercial a la parte demandada por 3 días (archivo 195) está debidamente ejecutoriado, ya que el despacho se acogió a la constancia de que el 18 de enero venció el término.
- Que el despacho en auto posterior ordena otro avalúo con otro profesional de la ingeniería archivo 201, so pretexto de que las objeciones y contradicciones al avalúo trasladado y el nuevo avalúo fueron presentadas extemporáneamente, lo cual no es cierto, ya que la constancia secretarial como el auto mismo del 24 de enero de 2023 ejecutoriado ordenó correr traslado a la parte demandante, mas no a las demás partes en el proceso, en especial a la parte demandada.

- Aunado a la falta de traslado de las objeciones y el nuevo avalúo comercial a la parte demandada MIRIAM YANETH TABARES POSADA, allegado por la apoderada del señor JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO, visible en el archivo 194 por el término de 3 días, como principal interesada en el avalúo comercial de su inmueble hipotecado. El auto del 24 de enero de 2023 solo le corrió traslado a la parte demandante, a fin de evitar una futura nulidad procesal.
- Que se corrió el término de traslado del avalúo presentado el 07 de diciembre de 2022, mediante auto del 12 del mismo mes y año, y el término finiquito sin que se hubiera resuelto la solicitud de prórroga.
- Que la caratula del expediente digital del proceso ejecutivo hipotecario – demandante: JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO – apoderado: ROSEMBERG GONZALEZ GAVIRIA y demandada: MIRIAM YANETH TABARES POSADA, mientras que al ingresar a la plataforma digital aparece: “63001310300120210019300 Embargo de remanentes, lo cual no es cierto, pues a este HIPOTECARIO se acumuló otro hipotecario, por tanto, solicito ordenar a quien corresponda la respectiva corrección, para evitar confusión.
- Que si bien el auto del 2 de febrero de 2023, que está siendo recurrido se fundamentó en lo dicho por el apoderado LUIS FERNEY GONZALEZ PARRA, respecto del presunto vencimiento del termino de traslado, el 17 de enero de 2023 y extemporaneidad de las objeciones y su avalúo comercial, sin el conteo de los días (archivo 200); llama poderosamente la atención, su incoherencia al concluir que deben ser atendidas al expresar: *“Sea lo primero indicar al despacho que el escrito de contradicción y el nuevo avalúo son extemporáneos. El término de traslado de los 10 días venció el 17 de enero de 2023 y dichos escritos fueron allegados por correo electrónico el 18 de los corrientes a las 16:45 horas. **Por tal razón deben ser atendidos**”*.
- La fundamentación del memorial sobre las objeciones técnicas al avalúo comercial inicial presentado por LUIS FERNEY GONZALEZ PARRA son ciertas y probadas, no sobra manifestar que se hacen bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma.
- El buen estado de conservación del inmueble avaluado se puede evidenciar en las fotografías a color que fueron aportadas con las objeciones y el avalúo comercial realizado

por el perito JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, además de que la suscrita apoderada fue testigo presencial en la visita técnica del 14 de enero de 2023 al predio MIRAMAR, por tanto, las argumentaciones son ciertas y verificables.

- Que el relieve no es determinante, depende de la **destinación** del suelo; la **valoración** del predio por su **extensión** de 50 cuadras, **ubicación**, **cantidades** y **condiciones** de las construcciones de primera calidad, **habilitadas** para ecoturismo, una **porción** del terreno para **ganadería** de ceba y el **precio comparativo** de la tierra productiva en el sector, conforme a sus **características** y el **costo de reposición** de las construcciones por un experto en la materia, realizado por el **avaluador** Vanegas Quintin.
- Que la **vetustez** de las construcciones es de aproximadamente **20 años**, según lo expresa el abogado Luis Ferney González Parra – Abogados – TOUS ABOGADOS ASOCIADOS S.A. Apoderado del demandante PABLO EMILIO SALAZAR RIVERA evidencian dos hipótesis bien importantes a considerar, primero, el **avalúo** refiere a una edad de las construcciones mucho menor de 12 y 7 años, luego el **avalúo** sería por mayor valor al tener menos **vetustez**, segundo se **aplicó** supuestamente el IPC. 2021 para una **depreciación** en diciembre de 2022, y en tercer lugar, el **mayor crédito** hipotecario de ese acreedor, no resultaría cierto que fuera para **inversiones** en el inmueble hipotecado como lo manifestó el demandante.
- Que la **resolución 620** del 23 de septiembre de 2008 del IGAC establece los procedimientos para el **avalúo** de inmuebles en el marco de la Ley 388 de 1997 y el **METODO COSTO DE REPOSICION** aplicado está consagrado en el artículo 3 de la mencionada resolución.
- Ese **método** es aplicado al **avalúo** comercial por valor de \$ 8.464.966.690 por parte del perito ingeniero Civil JORGE VANEGAS QUINTIN con la suficiente **experticia** como constructor y **avaluador** por más de 25 años de experiencia, por lo cual el auto recurrido que ordena de oficio otro **avalúo** por otro profesional de la ingeniería civil, igualmente competente y con **experticia** en este ramo de la **construcción** y **evaluación** de bienes, carece de **argumentación** veraz, por tanto, se requiere dar trámite a las **objeciones** que acompañan el nuevo **avalúo** comercial presentadas dentro del término legal 18 de enero de 2023, y se ordene el **interrogatorio** mediante **declaración juramentada** al perito JORGE ALFONSO VANEGAS

QUINTIN para efectos de aclarar, complementar los aspectos técnicos del avalúo real, si fuese necesario con fundamento en las objeciones presentadas en término.

- Que lo determinante en el avalúo es la exactitud en los cálculos del costo de reposición de las construcciones sumado al promedio de precio del lote de terreno, unificada la unidad de medida para todos los ítems (metros cuadrados) en el mismo sector y dedicado a la misma actividad económica, por parte del profesional competente y conocedor del sector de la construcción en la región como lo es el ingeniero JORGE ALFONSO VANEGAS QUINTIN, a diferencia del avalúo trasladado, que toma el área del certificado de tradición en 50 cuadras y en el ítem 4.2. toma 277.600 mts² cuya diferencia es de 42.400 metros², pues 50 cuadras equivalen a 320.000 metros², además de la valoración de las construcciones por el área y su costo por reposición de construcción están muy por debajo de los precios reales del mercado, como se prueba en las objeciones.
- Que la manifestación del apoderado LUIS FERNEY GONZALEZ de que la apoderada de JUAN DIEGO GIRALDO GIRALDO pretende inflar el avalúo, carece de lógica, en el entendido que fue realizado por un profesional de la construcción, perito evaluador de asonjas, de quien se ha pedido su interrogatorio sobre el avalúo comercial, al contrario, bien pueden ser ellos, quienes pretenden defraudar a los demás acreedores con un avalúo comercial irrisorio anti-técnico e irreal por \$ 2.358.999.416 por debajo de la liquidación del crédito de su poderdante abogado PABLO EMILIO SALAZAR RIVERA que arrojó \$ 2.858.999.416, mientras bajo el avalúo comercial del predio, su crédito hipotecario subió.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE CONTRARIA

Una vez fijado el traslado por secretaría la parte ejecutante del proceso ejecutivo hipotecario acumulado se pronunció en el siguiente sentido:

Que le solicita al despacho mantener el auto recurrido, por estar ajustado a derecho, por lo que ante la abismal diferencia en el precio entre los dos avalúos elaborados y aportados por cada uno de los ejecutantes, se hace necesario la elaboración y presentación de un tercer avalúo, como acertadamente lo ordenó el despacho.

Que dada la pertinencia de un tercer avalúo se hace intrascendente si la objeción presentada por el ejecutante principal es o no extemporánea.

Que el término de 20 días alegado por la recurrente y consagrado en el numeral 1 del artículo 444 del Código General del Proceso, no tiene aplicación en el presente proceso, porque el avalúo de bienes inmuebles está regulado de forma especial, clara y expresa en el numeral 4 ibídem.

Que el recurso de reposición y de apelación son improcedentes, toda vez que el auto que decreta una prueba de oficio no es sujeto de tales medios, artículo 169 del C.G.P.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Estamos frente a un proceso ejecutivo hipotecario al cual se le acumuló otro de igual naturaleza y dentro del cual ya existe sentencia ordenando seguir adelante con la ejecución y ordenando el avalúo de la garantía real.

Basa su principal inconformidad la recurrente, en el hecho de que el despacho no haya dado trámite a la objeción del avalúo presentado por la ejecutante de la demanda principal, además de que el despacho no realizó un adecuado conteo de términos para delimitar la fecha de vencimiento para presentar la objeción.

En esta ocasión saldrá avante el recurso interpuesto en cuanto al conteo de los términos para presentar objeción al avalúo allegado por el ejecutante del acumulado, en vista de que le asiste razón a la recurrente toda vez que el término de los 10 días no se vencía el 17 de enero de 2023 como erradamente se dijo en el auto atacado, sino por el contrario el día 18 de ese mismo mes y año, razón por la cual será revocado el auto en ese sentido.

En vista de lo anterior, si bien en el auto recurrido se indica mal el vencimiento del término, el camino elegido por el despacho no fue aprobar el avalúo allegado por la parte ejecutante acumulada, sino por el contrario acudir a una prueba de oficio para poder definir la controversia suscitada por la disparidad de precios del inmueble en los avalúos presentados.

Debe tener en cuenta la parte recurrente que de conformidad con el numeral 4 del artículo 42 del C.G.P. es un deber del juez: *“Emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes”*.

Así las cosas, las posturas diametralmente opuestas llevan a que se indague por el valor más preciso posible, pues con ellos se respeta el interés de cada una de las partes, y se revocará el auto en cuanto a la extemporaneidad del avalúo allegado por la parte ejecutante principal en vista de que el conteo de términos da el 18 de enero de 2023 y no el 17 como erróneamente se advirtió.

De otra parte y en relación con la afirmación sobre la caratula del expediente digital y que aparece “63001310300120210019300 Embargo de remanentes” y que ello no es cierto, se le indica que el proceso cuenta con acumulación de procesos, y también tiene los remanentes embargados tal y como se puede apreciar en el archivo pdf 109.

Sobre las alegaciones presentadas en el recurso en relación con la idoneidad y probidad del avalúo allegado con la objeción, será en el auto en que se resuelva la objeción donde se dilucidarán tales aspectos.

Por último, se ordena compartir el expediente digital por intermedio del centro de servicios al correo electrónico del perito designado para efectos de presentar la experticia.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto del 02 de febrero de 2023, en relación con la extemporaneidad del avalúo allegado por la parte ejecutante principal en vista de que el conteo de términos da el 18 de enero de 2023 y no el 17 como erróneamente se advirtió. Dejar incólume en lo demás la providencia.

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de apelación propuesto de manera subsidiaria, por las razones expuestas con anterioridad.

TERCERO: COMPARTIR el expediente digital por intermedio del centro de servicios al correo electrónico del perito designado para efectos de presentar la experticia.

NOTIFÍQUESE,

JMLD.

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
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: **01bc974b7f9cc6f94bb5b2c68f92afe0a1b67fb98c12eb51fb451a8f98ca2834**

Documento generado en 02/03/2023 05:09:09 AM

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