



CONSTANCIA: Se deja en el sentido que el término concedido en auto del 11 de mayo de 2021 corrió así: 13, 14 y 18 de mayo de 2021. La parte demandante no se pronunció.

Armenia Quindío, 30 de junio de 2021

NELCY ENSUEÑO DURAN TAPIAS

Sustanciadora

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA QUINDIO**

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Titularizadora Colombiana S.A.
Demandado: José Alejandro Arias Cruz
Radicado: 63001-31-03-003-2012-00092-00

Junio treinta (30) de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO

Resolver sobre las observaciones formuladas por la parte ejecutada frente al avalúo catastral presentado por la ejecutante, una vez expirado el traslado del justiprecio acompañado con las mismas.

II. ANTECEDENTES

1. Avalúo presentado por la parte actora

La parte actora presentó el avalúo catastral del bien aprisionado (\$248.092.000) incrementado en un 50%, equivalente a (\$372.138.000).

2. Observaciones formuladas por la parte pasiva.

Señala el extremo pasivo que la valuación catastral esgrimida por su contradictor en la causa no es idónea para fijar el justiprecio del bien aprisionado por diversos motivos.

En primer lugar, porque no toma en cuenta el amplio debate surtido en la causa con respecto al área tanto del lote de terreno como de la construcción, saldado, por lo demás, mediante dictamen sometido a contradicción por los causes regulares, con resultados conocidos en el juicio.

El TSA SCFL, determinó que el bien había sido adquirido como cuerpo cierto, por tanto, en esa misma forma debía secuestrarse, sin miramientos sobre la cabida descrita en el título de adquisición.

El avalúo catastral está lejos del valor real del valor comercial del inmueble y no corresponde al área real ni del lote ni de la construcción:

Concepto:	Área real	Área del avalúo catastral
Lote de terreno	166.51 M2	209 M2
Construcción	328.68 M2	206 M2

Desconoce mejoras como jacuzzi, terraza, baño turco, sistema interno y perimetral de cámaras de vigilancia, alarma de movimiento, bar, entre otros.

Presentó un avalúo comercial alternativo por (\$647.531.740) en total.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 444.4° del Código General del Proceso, prevé que, tratándose de inmuebles, su avalúo se determina por el justiprecio catastral incrementado en un 50%.

Sin embargo, allí mismo se prevé la posibilidad de que tal valuación no se considere idónea, en cuyo caso se autoriza la presentación de un avalúo comercial.

En ese mismo sentido se permite al destinatario del traslado no solo formular observaciones sino presentar un avalúo diferente.

La dirección del proceso prevista en el artículo 37 del CGP, ¹*“impone el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 187 del CPC), normas que en armonía con lo dispuesto por los artículos 240 y 241 del mismo Código, le permite, aún oficiosamente ordenar que los peritos aclaren, complementen o amplíen su dictamen, y en todo caso apreciarlo, lo mismo que el avalúo que se le presente, de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo la incorporación y acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo”*

Si bien el legislador previó un mecanismo para estimar el valor de los inmuebles y los vehículos con base en el justiprecio fiscal y la base del impuesto de rodamiento, también consideró la posibilidad de que los mismos, en vista de circunstancias especiales, no resultaran idóneos para ese propósito.

En efecto, ²*“puede ocurrir que las condiciones de esos bienes determinen asignar un valor diferente, más elevado o inferior, supuesto en el cual se adjunta al catastral o al de rodamiento un dictamen de experto”* y lo propio puede hacer la parte frente a la cual se hace valer el avalúo inicial en la oportunidad para controvertirlo.

Así las cosas, para resolver las observaciones postuladas por el extremo pasivo frente al avalúo presentado por su contraparte es preciso confrontarlo con la estimación comercial que propuso en contrapartida.

La primera diferencia que surge de ese cotejo es que el avalúo comercial tiene como finalidad estimar el valor íntegro del inmueble, mientras el catastral es una estimación aproximada que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 Par de la L

¹ C-876/05

² AZULA Camacho Jame. Manual De Derecho Procesal. Tomo IV. Procesos Ejecutivos. Editorial Temis S.A. Bogotá – Colombia 2017. Pág. 179.

1450/11, no puede ser inferior al 60% del valor comercial, con miras a tasar el impuesto predial. De manera que el primero refleja más fielmente su significación económica.

El avalúo catastral no contiene indicación alguna sobre sus fundamentos. El comercial, por su parte, describe y califica, en forma precisa, los aspectos determinantes de sus conclusiones, como ubicación, área y elementos constructivos, estructura y acabados. Obras adicionales, servicios públicos, vetustez, entre otros.

De modo que sus fundamentos son más sólidos, claros y exhaustivos, así como más precisos y claros. Por lo mismo resulta más persuasivo (Art. 232 CGP).

Señalamiento de fecha para remate.

Por otra parte, el extremo actor solicitó el 21-05-2021 que se fijara fecha para subastar el bien aprisionado, petición que reiteró el 09-06-2021.

Vista la actuación se advierte que la providencia que dispuso seguir adelante la ejecución se encuentra ejecutoriada, el bien objeto de la licitación se halla secuestrado y, en esta providencia, se resolverá sobre las observaciones al avalúo.

En consecuencia, se reúnen los presupuestos previstos en el artículo 448 del CGP, de ahí que se señalará fecha para realizar la subasta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR fundadas las observaciones al avalúo presentadas por la parte ejecutada, por lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. TÉNGASE como avalúo del inmueble objeto de litigio el presentado por la parte ejecutada por la suma de (\$647.531.740).

TERCERO. SEÑALAR el día viernes, tres (03) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), a partir de las 09:00 a.m. para llevar a cabo el remate del bien aprisionado, a través de la plataforma Lifesize.

CUARTO. FIJAR la base de la licitación en la suma de (\$453.272.218), que corresponden al 70% del avalúo del bien. Será postor hábil quien previamente consigne, en la cuenta de depósitos judiciales, el 40% de dicho avalúo.

QUINTO. ANÚNCIESE el remate a través de La Crónica del Quindío, en la forma prevista por el artículo 450 del CGP. Adviértase que los interesados pueden hacer postura dentro de los cinco días anteriores a la celebración del remate a través del buzón de correo electrónico y solicitar el link para intervenir en la diligencia.

Oficiase a la Dirección de Administración Judicial para que suministre los medios tecnológicos y logísticos necesarios.

SEXTO. SUMINÍSTRESE copia de las piezas procesales solicitadas por el profesional Sebastián Betancur P. en su misiva del 06-06-2021.

SEPTIMO. REQUIÉRASE al secuestre para que complemente su informe en el sentido de indicar los valores adeudados por concepto de impuesto predial, contribución por valorización y administración.

OCTAVO. RELEVAR al secuestre sustituyente, Juan Artemo Arbeláez Saldarriaga, quién no aparece en la lista de auxiliares de la justicia. Designar, en su lugar, a Jairo De Jesús Melchor Guevara³

³ Cel 3147774042 y correo: jairomelchor1956@gmail.com

Infórmese al secuestre sustituido, Javier Porfirio Bueno Sánchez⁴, que debe hacer entrega del bien y rendir informe final sobre su gestión e informar el importe adeudado por concepto de impuesto predial, contribución por valorización y administración.

Notifíquese,

**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ**

Se notifica en estado # 76 el 01-07-2021

Ndt.

Firmado Por:

**IVAN DARIO LOPEZ GUZMAN
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD
DE ARMENIA-QUINDIO**

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:

**1be72e59e8eb43b693fea0c3addbe4aaf0ec524811409aa4d6e
f4253dc8f8db0**

Documento generado en 30/06/2021 08:10:20 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

⁴ javierpbueno@hotmail.com