



CONSTANCIA SECRETARIAL: *Proveniente del Tribunal Superior del distrito judicial de Armenia, Quindío, Sala Civil Familia Laboral, se recibieron las diligencias remitidas el 21-01-2021.*

Armenia Quindío,

*NO REQUIERE FIRMA. Art. 2° Inc. 2° Dto. 806/20
Art. 28 AC PCSJA20-11567 CSJ*

JUAN CAMILO RÍOS MORALES

Oficial Mayor

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA QUINDIO**

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Juan Carlos Burgos Duque
Demandado: Robert Fabián Cerón Jara y Sebastián Muñoz Carvajal
Radicado: 63001-31-03-003-2016-00195-00

Septiembre veinticuatro (24) de dos mil veintiuno (2021)

El 10-09-2021 el apoderado de los opositores al secuestro solicitó suspender la diligencia de remate programada en este asunto hasta que la Fiscalía y la Procuraduría, decidan sobre las investigaciones penales y disciplinarias relacionadas con los demandados.

A ése respecto, el artículo 161 del Código General del Proceso prevé que el proceso se suspende cuando la sentencia que deba dictarse dependa, necesariamente, de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestiones que sea imposible ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción.

Las supuestas conductas temerarias y fraudes relacionados con la constitución de la garantía que se está haciendo valer, están vinculadas con su validez y por lo mismo eran susceptibles de ser ventiladas al interior de la causa.

Corresponde a la autoridad penal que conoce sobre la extinción del dominio, si halla elementos de juicio suficientes, suspender

el poder dispositivo sobre los bienes en pendencia así como disponer su embargo, secuestro o toma de posesión, en los términos del Art. 88 de la L 1708/14.

No obstante, lo anterior, revisado el paginario, se observa necesario realizar las siguientes consideraciones respecto de los avalúos catastrales aprobados para cada uno de los bienes a rematar:

Respecto de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria N°s 280-106006 y 280-106009, se encuentra avaluado únicamente el lote de terreno, sin tener en cuenta las casas de habitación construidas allí, arribando a la anterior conclusión luego de analizar el registro filmico de la diligencia de secuestro, en la que se puede observar al detalle las mejoras en comento.

En lo que tiene que con los predios identificados con folio de matrícula inmobiliario N°s 280-106005, 280-106008 y 280106010, se encuentran respectivamente, avaluados catastralmente con el incremento del 50% de que trata el num. 4° del art. 444 del C.G.P. en: \$18.786.000, \$22.191.000 y \$19.044.000., así mismo se observa de los certificados catastrales, que las áreas construidas para los dos primeros en mención son 65m² y para el tercero 61m², de modo que saldrían a la subasta, por un valor equivalente a \$ 289.015, \$341.400 y \$312.196, por metro cuadro, respectivamente.

Bajo esta perspectiva, en los dos primeros inmuebles no se está tomando en cuenta el valor de las construcciones que en ellos existen y, en los tres restantes, se está asignando un valor ínfimo, que no refleja su real significación económica.

Es cierto que el avalúo, como requisito para la almoneda, surtió su trámite en la causa sin protesta del demandado y, en esa medida, cobró firmeza.

Sin embargo, además de esa connotación, también tiene la de una prueba pericial, como tal, debe ser valorada según la idoneidad de quien la realiza, la claridad, solidez y exhaustividad de sus fundamentos.

Adicionalmente, si no esclarece completamente el aspecto técnico considerado, en este caso, el valor de los inmuebles, queda la

alternativa de decretar uno nuevo en forma oficiosa para disipar las dudas que puedan surgir.

Esa facultad, también comporta un deber del juzgador cuando existen, como ocurre en este caso, fundados motivos que desdican del avalúo, aunque el mismo no haya sido objetado en la oportunidad procesal dispuesta para el efecto, porque la eficacia de la pretensión no puede lograrse sobre el sacrificio del derecho sustancial y la justicia material.

En esa línea, se ha dicho, con razón que ¹*“(...) el reclamo de la actora, formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía”*

Como quedó acotado líneas atrás los avalúos que servirían de base a la licitación dejan serias dudas sobre su idoneidad para reflejar el verdadero alcance económico de los bienes. De una parte, porque no toman en cuenta las construcciones levantadas en dos de los mismos y de otra porque acaban por asignar un valor aproximado a (\$310.000) por metro cuadrado construido en los tres restantes.

Motivos que conllevan al aplazamiento de la diligencia de remate en la fecha en la que se encontraba programada, y hasta tanto se cumpla con el actuar indicado a continuación.

Deberá determinarse el avalúo comercial actualizado de los bienes objeto de remate, para lo cual se nombra de la lista de auxiliares de la Justicia al Ingeniero ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, a quien se puede localizar en la Cra. 11 #55-07 la Castilla, cel. 3117705642.

Notifíquesele esta designación por el medio más expedito, con la advertencia de que si no acepta será excluido de la lista de auxiliares de la justicia salvo justa causa aceptada.

¹ T-531/10

Se le previene que debe manifestar su aceptación dentro del término de cinco días siguientes al envío del telegrama, y tomar posesión dentro del término de cinco días contados a partir de la fecha de aceptación. Así mismo, que debe rendir su informe en un término de diez (10) días siguientes a la posesión legal de su cargo.

Se pone de presente que los gastos del avalúo deberán ser cancelados por la parte ejecutante en atención a la ausencia procesal de los integrantes del extremo pasivo.

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

RESUELVE

PRIMERO. DENIEGAR la solicitud de suspensión presentada el 10-09-2021.

SEXTO. SUSPENDER la diligencia de remate prevista para el día de hoy, por los motivos expuestos en precedencia.

SEPTIMO. DECRETAR la realización de avalúo comercial de los bienes identificados con números de matrícula inmobiliaria 280-106005, 280-106006, 280-1060-08, 280-106009 y 280-106010, para lo cual se nombra de la lista de auxiliares de la Justicia al Ingeniero ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, Notifíquesele la designación según los datos de contacto indicados en las consideraciones precedentes.

Notifíquese,

IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
Juez

JCRM

Firmado Por:

Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
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:

**bf5a58c7487b10297a7458e6e3d6f3a9310b88c2787dbfb5f61b70
7701bf5d6d**

Documento generado en 24/09/2021 07:35:40 AM

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