



CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez, para informarle que se encuentra vencido el traslado de la objeción del dictamen pericial presentado por la parte demandada.

Así mismo, el profesional del derecho Guillermo Parra allega escrito informando sobre la prelación de créditos.

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, veintidós (22) de Septiembre del 2022 del dos mil veintidos (2022).

LEONARDO QUINTERO OSSA
Secretario

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.

Santa Rosa de Cabal, veintidós (22) de Septiembre del 2022 del dos mil veintidos (2022).

Auto Interlocutorio N°2253

Radicado N°66682-40-03-002-2016-00655-00

EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA

TITULARIZADORA COLOMBIANAS.A. VS BLANCA NUBIA ARCILA
RODRIGUEZ

Procede el Despacho a resolver las observaciones al Avalúo del Inmueble objeto de litigio en este asunto presentada por la parte demandada, sobre el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 296-9630 ubicado en la CALLE 18 B # 17-108 MANZANA 2 CASA 33 NUEVO HORIZONTE, Santa Rosa de Cabal, Risaralda.

1. Razones de las observaciones

Las razones de las observaciones al avalúo presentado por la parte demandante se sustentan en que el bien inmueble tiene unas particularidades especiales que lo hacen acreedor a un bajo valor comercial en el mercado, las cuales son: se encuentra ubicado al margen del rio San Eugenio, a unas tres cuabras del barrio la Trinidad, zona en la cual hace algunos meses sucedió una tragedia, en la cual el Rio se llevó unas 60 casas.

Agrega que el bien inmueble esta localizado en un sector deprimido del Municipio de Santa Rosa de Cabal, denominado la Estación, esta zona es denominada de alta peligrosidad.

Finaliza manifestando que, el acceso vehicular es solo para vehículos pequeños.

Por lo anterior, presenta un avalúo mas objetivo, donde reposa con el valor real y actual del inmueble.

El dictamen pericial de fecha 31 de agosto de 2021, determinó como valor comercial del bien inmueble por valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS \$133.100.000, oo, el cual difiere notablemente al valor determinado por la parte demandada, quien lo valoró en NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS \$98.930.868.

Lo que determina una diferencia de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS \$34.169.132,oo

2. Actuación procesal

Mediante auto del 28 de julio del hogaño, se ordenó el traslado del avalúo presentado por la parte demandada.

3. Problema jurídico

El problema jurídico a resolver en esta oportunidad se centra en determinar el avalúo definitivo del bien inmueble objeto de cautela.

4. Consideraciones

El Código General del Proceso numeral 2 art. 444 establece:

“ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”

En el caso su exánime, observa el despacho que se presentaron dos dictámenes periciales los cuales revisados detenidamente a la luz de los art. 226, 232 del CGP, en concordancia con el art. 444, se tiene que, el documento aportado por la parte demandante con el que pretende determinar el valor del bien inmueble objeto de cautela, no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 10 del art. 226 del CGP, ya que no se explicaron los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, ni los fundamentos conclusiones, nótese que en la pagina 05 de la complementación del avalúo se indica que los valores adoptados atienden a los resultados de la investigación del mercado, pero en ninguna parte del dictamen se allegan dichas evidencias, limitándose a manifestar que *“se empleó el enfoque de mercado mediante estudio comparativo de mercado de ventas en el sector, y base de datos de información de la sociedad colombiana de avalaadores seccional eje cafetero, teniendo en cuenta los factores de ubicación, área, usos, entre otros”*, sin que ello este soportado probatoriamente, pues nada se indicó ni se aportó al respecto.

De otro lado, el avalúo presentado por la parte demandante se encuentra realizado conforme a lo establecido en el art. 226 del CGP, allegando evidencia de la investigación de mercado de inmuebles con similares características.

Así las cosas, el Despacho acoge el avaluo presentado por la parte demandada, teniendo en cuenta que éste cumplió con los presupuestos facticos y jurídicos del art. 226 y subsiguientes del Código General del Proceso.

De otro lado, en atención al escrito allegado por el abogado Guillermo Parra, en el cual informa que, ante el Juzgado Único Laboral del Circuito de Dosquebradas, cursan los procesos bajo el Radicado No. **2016-00154** y **2021-00269**, en los cuales la demandada es la señora BLANCA NUBIA ARCILA RODRIGUEZ, y donde el objetivo es la persecución del mismo bien inmueble embargado por cuenta de este proceso civil. Dicha situación se enmarca dentro de lo consignado en el inc. 1 del art. 465 del C.G.P.

En merito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, Risaralda,

RESUELVE

PRIMERO: Téngase como avalúo del bien inmueble objeto de litigio el presentado por la parte demandada, por el valor de **\$98.930.868 NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS.**

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en inc. 2 del art. 465 del C.G.P, y en concordancia con el artículo 2495 del C.C., se tiene que, el crédito que se ejecuta en el proceso que promueve LUZ DARY BETANCOURT GARCÍA cedido a OCTAVIO OSPINA en contra de BLANCA NUBIA ARCILA RODRÍGUEZ, radicado bajo el número 66170-31-05-001-**2016-00154**-00 y 66170-31-05-001-**2021-00269**-00 en el Juzgado Laboral del Circuito de Dosquebradas, Risaralda, es de los denominados como de primera clase por tratarse de “Los salarios, sueldos y todas las prestaciones provenientes del contrato de trabajo”, por lo que se oficiará a dicho Juzgado, haciéndoles saber que esa prelación será tenida en cuenta en este proceso en la oportunidad procesal respectiva, por lo cual se adelantará el proceso en los términos del mencionado inciso 2 del art. 465 del CGP, lo cual no exime a la parte demandante en el Juzgado Laboral, de adelantar las gestiones pertinentes para que inscriban la medida de embargo por cuenta del proceso que allí cursa, lo cual debe ser acreditado ante este proceso.

NOTIFÍQUESE,



OSCAR DAVID

OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA
JUEZ

Estado 163
Del 23-09-2022

**

Firmado Por:
Oscar David Alvear Becerra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Santa Rosa De Cabal - Risaralda

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: **17b1366c683b64e972c65c7424862910603098cb52d63a6b0798400733fad768**

Documento generado en 22/09/2022 02:40:44 PM

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