

CLIC AQUÍ PARA CONSULTA PROCESO DIGITAL EJECUTIVO 2015-0176

Ingrese a la AUDIENCIA haciendo Click en el siguiente enlace:

<https://call.lifesizecloud.com/14914764>

Ref. Ejecutivo No. 2015-0176

**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Pasto, veintisiete de mayo de dos mil veintidós

Estando en turno procede el despacho a resolver sobre las observaciones al avalúo presentadas por el Dr. Daniel Mora Insuasty, como apoderado de la parte demandada al avalúo presentado por el perito de la parte demandante y la solicitud de fijar fecha para remate previo pronunciamiento a las observaciones que nos ocupa elevada por el Dr. Fabio Alberto Romo

El Dr. Daniel Mora Insuasty, como apoderado de la parte demandada dentro del término de traslado del presentó las siguientes observaciones al avalúo:

1. Debemos de tener en cuenta, que el dictamen, allegado debe ser excluido de esta Litis, por cuanto el señor perito no cumplió con la obligación legal, de efectuar un estudio, de manera detallada, a toda la estructura del inmueble, de igual manera encontramos la existencia de una confesión, efectuada por parte del perito, la cual se encuentra consagrada en el informe, la cual hace referencia: Numeral 1.9., que el señor perito, no ejecuto ninguna acción correspondiente a lograr el ingreso al inmueble.

2. Al no efectuarse el ingreso al inmueble por parte del señor perito el informe allegado, a esta Litis de una u otra manera se entraría a considerar, desde todo punto de vista ilegal, teniendo en cuenta que se trata de un dictamen errado e impreciso, (por cuanto el señor perito, desconoce circunstancias de tiempo, modo y lugar, relacionadas con la estructura del inmueble).

3. El señor perito no cuenta con los suficientes elementos de conocimiento probatorios, que, de una u otra manera, permitan establecer o en su defecto comprobar que se efectuó el ingreso al inmueble, entre esos medios de prueba encontramos que el informe carece de un registro fotográfico actualizado, o un video correspondiente al interior del inmueble.

4. Teniendo en cuenta los motivos anteriormente expuestos, no podemos hablar de un valor de la construcción, por cuanto existe un dictamen errado e impreciso, (por cuanto el señor perito, desconoce circunstancias de tiempo, modo y lugar, relacionadas con la estructura del inmueble).

5. Existe una serie de vacíos o exactamente falencias, por cuanto el informe allegado no cuenta, con un acápite correspondiente a los acabados del inmueble, como son: La clase de pisos, las condiciones y características de las puertas y ventanas. 6. Dentro del dictamen allegado no existe un acápite correspondiente a una investigación económica, donde se efectuó un cuadro comparativo con otras instituciones y peritos evaluadores.

Con fundamento en las anteriores observaciones el señor apoderado de la parte demandada pretende:

“Tener en cuentas todas y cada una de las observaciones expuestas por parte del suscrito, las cuales se centran en: la existencia de un dictamen errado e impreciso, (por cuanto el señor arquitecto, desconoce circunstancias de tiempo, modo y lugar, relacionadas con la estructura del inmueble).

Solicito Señor Juez, como consecuencia de lo anterior, no tener en cuenta y excluir de esta Litis el dictamen allegado.”

A su vez la parte demandante por conducto de su apoderado quien presentó el avalúo, al enterarse de la las observaciones hechas por el apoderado del ejecutado aclara los puntos que están supuestamente en discordia, y determina:

“FABIO ALBERTO ROMO BRAVO, en mi calidad de apoderado judicial de la parte ejecutante en el hipotecario de la referencia, con el debido respeto contesto las observaciones que ha formulado la parte demandada a través de su apoderado judicial, frente al avalúo comercial de Actualización para el mes de agosto del 2.021. Para lo atinente a este escrito, debo manifestar que el inmueble, que se compromete dentro del trámite procesal hipotecario, viene ya con informes de avalúo de años anteriores y dentro de los cuales se tiene ya una completa determinación y descripción definida del inmueble tanto por su ubicación, áreas, contenido locativo interno, terminados internos y externos, su ocupación etc. Todo esto para entrar a presentar al Juzgado y de la forma como se han expresado las observaciones al caso de la siguiente manera literal:

1.-) Es de tener muy en cuenta que el respectivo concepto de avalúo de Actualización comercial a 2.021 en el citado numeral 1.9., de manera completa dice: “1.9. Es bueno considerar que para este avalúo de actualización, se realizaron dos visitas al inmueble, de lo cual no se dio atención en la puerta de acceso de la casa. De igual manera por tratarse solamente de un concepto para avalúo de actualización, hecha la corroboración física al inmueble de manera externa, se pudo comprobar que su fachada se conserva de la misma manera que se tendría para avalúo comercial anterior. Además por consulta con el señor Juan Fernando Velásquez hijo de los demandados, manifestó que el inmueble sigue en el mismo estado ya determinado en avalúos anteriores, por lo demás la estructura portante del inmueble y su distribución locativa se conserva en la misma disposición y en su altura definida inicialmente”. De allí, que para el efecto de la nueva actualización comercial, incluso no sería de relevancia el acceso al inmueble, por cuanto dentro del expediente ya se lo tiene de manera completa para todas y cada una de las localidades internas del mismo, además asumiendo, que por el efecto mismo del tiempo la citada estructura portante del inmueble no ha tenido modificaciones estructurales que se pudiesen haber realizado bajo procesos de Licencias de construcción o remodelación al inmueble, debidamente determinadas por curaduría alguna al caso.

2.-) Nuevamente se debe aclarar al apoderado solicitante que el concepto presentado, es un avalúo de ACTUALIZACION COMERCIAL, frente a los últimos presentados, -“Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición”-, debido a que el anteriormente presentado data de octubre de 2019, fue necesario realizar la actualización, considerando el incremento de los valores de propiedad raíz, y protección de los derechos patrimoniales de los demandados frente al detrimento de los mismos, y la posible valorización del predio que garantiza el pago de la obligación. De lo cual y concatenado con lo anteriormente descrito, la valoración no desconoce circunstancias de ninguna índole, pues el tratarse de una valoración comercial de actualización, comporta todo el material de prueba que ya reposa en el expediente, el cual se ha puesto en observancia del evaluador consultado completamente, de allí que los elementos tan detallados del inmueble por su ubicación, áreas y valor especialmente, están claramente expuestos en el mismo desde su inicio y hasta su parte final, es solamente cuestión de leerlo completamente y cotejarlos con los exámenes anteriores al caso.

3.-) En lo pertinente al medio de prueba con registros de fotografía, claramente se anexo registros fotográficos de fachada y de fotos internas de archivo, (folios 25 a 28), las cuales incluso ya reposan en el expediente, pues lo que se trata es de estimar una valoración de actualización comercial frente a un inmueble claramente determinado en avalúos iniciales, anterior y actual. Además en el concepto de actualización 2.021, se presenta una completa determinación seguido de los linderos No. 4.1 (folios 8 y sig). Es Bueno considerar que el inmueble inicialmente ya fue inspeccionado para el avalúo en presencia de los demandados y familiares, de lo cual se tiene los registros fotográficos del mismo. Además cotejando que el inmueble en su altura no ha variado y por demás solamente se podrían tener cambios de color en muros, especialmente de la fachada. De igual manera asumiendo los criterios y lineamientos para poder cumplir con una valoración real, justa y por demás equilibrada como siempre se ha realizado en el tiempo y además respetando en este tiempo con las normas de seguridad en salud, por cuanto se sabe que dentro del inmueble residen los mismos propietarios del inmueble, quienes son personas de avanzada edad. Por lo cual se ha estimado realizar una valoración actualizada asumiendo las áreas ya determinadas inicialmente y por demás estimando una valoración a las mismas de manera actualizada, en los términos y criterios de estimación real y justa al mismo inmueble, pero con complemento claro esta de los registros ya expuestos del inmueble. Todo lo anterior demuestra que la valoración actualizada, contiene los suficientes elementos que trata el art. 226 del C.G.P. Por demás conocimiento tanto físico del inmueble como profesional del evaluador, los cuales técnicamente permiten establecer y comprobar todo lo pertinente al inmueble, sea por su formación lineal, contenido locativo y terminados por pisos construidos, lo cual esta expresado en el interior del concepto y de los anteriores, de allí que la observación seguramente carece de realidad frente a lo expresado.

4.-) Frente a las circunstancias de tiempo, modo y lugar citadas en las observaciones, debo manifestar que conforme se han presentado los conceptos de avalúos del inmueble que se compromete dentro del trámite procesal hipotecario, desde el primer avalúo y hasta la última actualización, se ha presentado tal y como el inmueble viene presentado sus datos de áreas de terreno y construcción, los cuales incluso son superiores al avalúo catastral de Agustín Codazzi, frente al dato de construcción (72 m2 de terreno y 118 m2 de construcciones), de allí que desde un inicio se ha realizado una determinación lineal al respecto de manera completa y lo único que se ha venido incrementando en el tiempo es su valoración comercial para efectos del trámite Judicial. Es así que la experiencia del evaluador de más de 20 años como evaluador profesional y más de 15 años como ingeniero civil, seguramente ha de servir para los cálculos pertinentes, los cuales en el último informe de actualización, de idéntica manera se estiman mediante estadísticas con una investigación directa e indirecta para este caso en particular. Solamente es cuestión de realizar la lectura completa de este y los demás conceptos que reposan en el proceso, para darse cuenta de estos pormenores. De idéntica manera si el inmueble ha sufrido mejoramiento estructural frente al diseño inicial, será prueba tan siquiera demostrativa, la respectiva copia de la licencia de construcción, mediante la forma de ampliación de la vivienda, con lo cual seguramente se pueda realizar los ajustes necesarios al caso en concreto y de idéntica manera su valoración pudiese según sea el ajuste estructural variar sea de manera positiva o negativamente, pues no en todos los casos las mejoras incrementan el valor de un inmueble sea cual fuese.

5.-) Este interrogante esta plenamente determinado de la siguiente manera conforme a los informes que ya reposan en el expediente, los cuales de idéntica manera y para no dejar los vacíos o falencias que se indican de idéntica manera se relacionaron así en los numerales 4.5., 5. Y 6 del citado concepto a 2.021 (folios 9 al 12) (...).”

De acuerdo a lo establecido art. 444 num 2° del C.G.P., la parte demandada pudo haber allegado un avalúo diferente, pues incumbe a las partes probar el supuesto hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (art. 167ib.) para que el juez entre a resolver, no obstante, como la parte que presentó el nuevo avalúo lo hizo con fundamento en el auto de 02 de julio de 2021 emitido por este juzgado no era del caso aclarar ni hacer observaciones de puntos en discordia únicamente entrar a determinar si el bien había se había valorizado desde el avalúo presentado en el año 2017; , es necesario y una vez que el avalúo presta la claridad suficiente proceder a aprobarlo, por considerar el despacho que no es pertinentes seguir dilatando el proceso..

No son de recibo las pretensiones del Dr. Daniel Mora Insuasty, en el sentido de no tener en cuenta el avalúo presentado por la su contraparte, por ser errado e impreciso, aduciendo que no pudo entrar al inmueble el avaluador, téngase en cuenta que una primera oportunidad ya se había observado perfectamente el inmueble tomado fotos, y establecidas las condiciones del mismo, sin el año de 2017 el precio era de \$151.760.000,00 el juzgado no observa que exista ningún error en el nuevo avalúo por cuanto el inmueble se ha valorizado prudentemente a la fecha del siguiente dictamen determinando que su costo actual de 241.820.000.00. Ahora, si el señor apoderado de la parte demandada encuentra falencia en este nuevo avalúo, no es el quien debe darlas a conocer por cuanto para eso existen personas especializadas con conocimientos concreto amplios y claros de los temas puesto a su consideración, entonces, lo lógico es que el señor abogado Mora Insuasty perfectamente podría haber presentado un avalúo diferente inclusive nombrando un perito avaluador de su absoluta confianza, estas prerrogativas son las que le da la ley, si el Dr. Daniel Mora Insuasty no entregó ese avalúo diferente y solo hizo observaciones al presentado por la parte demandante, no es dable en esta oportunidad proceder a situación diferentes que aprobar el referido avalúo.

De la solicitud de fijar fecha remate

Examinadas las actuaciones efectuadas hasta el momento **ejerciendo el control de legalidad** no encuentra esta judicatura irregularidades o vicios que conlleven a decretar nulidades que pudieren afectar hasta aquí el curso del proceso, ni se observa que se encuentran pendientes peticiones encaminadas a resolver levantamiento de medidas cautelares, ni nulidades, o recurso alguno por decidir, en el sub lite ya se encuentra debidamente ejecutoriado o el auto interlocutorio de seguir adelante con la ejecución, se ha elaborado las respectivas liquidaciones de crédito, no existe tercero acreedor por notificar, el bien inmueble comprometido en este asunto ya se encuentra debidamente embargado, secuestrado, y vencido el término de traslado de su avalúo, por lo que, se encuentra en firme. En ese orden, en aras de evitar dilaciones injustificadas, **y tener transparencia en la realización de la diligencia**, reunidos como se encuentran los requisitos de que trata el artículo 448 del Código General del Proceso, se accederá a la petición incoada por el apoderado(a) del actor, con la advertencia que dicho remate se llevará a cabo en forma virtual, en la plataforma **lifsizecloud**, y tanto las parte como los licitantes, deberán seguir el protocolo para la implementación del “Modulo de Subasta judicial” previsto en la circular CIRCULAR PCSJC21-2 de 17 de noviembre de 2021.

En consecuencia, de lo antes expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Pasto.

RESUELVE.

PRIMERO.- **APROBAR** la actualización del avalúo presentado por el perito HERNÁN ALBÁN HIDALGO, respecto del bien inmueble que le pertenece a la parte ejecutada, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240-25856, por valor de \$241.820.000, una vez se han hecho las respectivas aclaraciones a las observaciones que ha hecho la parte demandante, en razón a que la perta demanda no allegó un avalúo diferente, y para el juzgado el avalúo presentado cumple con los requisitos exigido por la ley.

SEGUNDO.- **PRIMERO.- SEÑÁLESE** el día **DIECINCUEVE (19) DE JULIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022) como fecha** para realizar la diligencia de **REMATE** del bien inmueble comprometido dentro de este asunto de propiedad de la parte ejecutada, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. . 240-25856 **de la ORIP de esta ciudad, avaluado en la suma de \$241.820.000, M/CTE.),** el cual atendiendo lo previsto en el decreto 806 de junio de 2020 y demás normas concordantes **SE HARÁ VIRTUALMENTE** por los medios tecnológicos disponibles.

SEGUNDO.- LA LICITACIÓN VIRTUAL se llevará a cabo a través de la plataforma **LIFESIZECLOUD** a las **DIEZ DE LA MAÑANA (10:A.M)**, y no se cerrará sino después de haber transcurrido una hora desde su comienzo, siendo postura admisible la que cubra el **setenta por ciento (70%) del avalúo** del bien a rematar previa la **consignación del 40% sobre el avalúo**, de conformidad con lo establecido por el artículo 448 del Código General del Proceso.

TERCERO .- De acuerdo a lo previsto por el Decreto 806 de 2020 y la Circular PCSJC21-2 de 17 de noviembre de 2021 las ofertas para adquirir el bien subastado deben enviarse única y exclusivamente por los interesados al correo institucional jcpal06pso@notificacionesrj.gov.co; **que es el que corresponde al** Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, y todos sus anexos, deberán constar en un solo archivo digital, el cual estará protegido con la respectiva contraseña que le asigne el postulante, en **DOCUMENTO PDF DEBIDAMENTE CIFRADO**, adjuntando a su mensaje copia de la **respectiva consignación del 40% del avalúo efectuada en el Banco Agrario en la cuenta N°520012041006** (que aún se encuentra a nombre del Juzgado Sexto Civil Municipal), especificando el bien, la cuantía valor por el que se hace postura, La oferta debe estar

suscrita por el interesado; si es persona la oferta que debe estar suscrita por el interesado, indicando el nombre completo e identificación, número de teléfono y correo electrónico de éste o su apoderado cuando se actúe por intermedio de aquél y si es una persona jurídica deberá informar la razón social, número del NIT, nombre completo del representante legal, y su identificación, teléfono y correo electrónico de la entidad o del apoderado judicial si actúa a través de él; la copia del documento de identidad del postor si éste es persona natural, o de Certificado de Existencia y Representación si el postulante es una persona jurídica, con fecha de expedición no superior a 30 días; la copia del poder y documento de identidad del apoderado, con la facultad expresa cuando se pretenda licitar o solicitar adjudicación en nombre de su representado, la postura electrónica y todos sus anexos, deberá constar en un solo archivo digital, el cual estará protegido con la respectiva contraseña que le asigne el postulante, **SE ADVIERTE A LOS POSTORES QUE LA CONTRASEÑA LA DEBEN DAR A CONOCER DE VIVA VOZ, SOLO EN EL DÍA Y EN EL DESARROLLO DE LA AUDIENCIA.** Las ofertas serán reservadas y permanecerán bajo custodia del juez, en el buzón digital del despacho

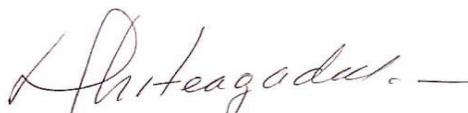
CUARTO.- Se informa a los licitantes que solo se tendrán en cuentas las posturas electrónicas que cumplan los requisitos y que sean allegadas dentro de las oportunidades previstas en los artículos 451 y 452 del C.G.P. 4.5. y deberán contener como mínimo la información arriba señalada.

A fin de salvaguardar la reserva y seguridad que debe contener la oferta digital conforme a las formalidades exigidas por el artículo 452 del Código General del Proceso, la postura electrónica y todos sus anexos, deberá constar en un solo archivo digital, el cual estará protegido con la respectiva contraseña que le asigne el postulante. La oferta digital deberá remitirse única y exclusivamente, al correo designado por el despacho, centro de servicio, oficina de ejecución de sentencias o dependencia administrativa de la Rama Judicial;

QUINTO.- La parte interesada elaborará el respectivo **AVISO** enunciativo del remate **CON TODA LA INFORMACIÓN ARRIBA INDICADA** para pleno conocimiento de los interesados en el remate virtual, con toda la información y **los requisitos previstos en el artículo 450 del C.G.P.**, además, deberá: i) Publicar el anuncio o aviso de remate en un del periódico **DE AMPLIA CIRCULACIÓN DEL LUGAR**, por una vez con antelación no inferior a diez días a la fecha señalada para el remate, e indicar que el expediente se encuentra digitalizado y disponible para su consulta en el microsítio de este juzgado, ii) El anuncio en el periódico de amplia circulación se deberá informar **que el link para acceder a la audiencia de remate virtual** estará publicado en la página www.ramajudicial.gov.co - microsítio de este juzgado; iii) Allegar copia del anuncio de remate publicado en el periódico de amplia circulación, el cual se aportará de manera legible en formato PDF, al correo de este juzgado: jcmpal06pso@notificacionesrj.gov.co. **En el evento de quedar desierta la licitación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 457 del CGP.**

Notifíquese

La Juez


Dorys Arteaga de Maya

avr

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE PASTO
Notifico el presente AUTO por ESTADOS y se FIJA
HOY: 31 DE MAYO DE 2022


Bolívar Imbachí Benavides
-SECRETARIO-