

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales

Manzanares, Caldas.

CONSTANCIA SECRETARIAL: Manzanares, Caldas, once (11) de enero de dos mil veintidós (2022). Paso a Despacho del Titular del Juzgado el presente proceso ejecutivo de menor cuantía con garantía real, hipoteca, promovido por el apoderado judicial de la señora María Olivia Mesa de Bedoya en contra del señor Jonathan Murillo Quiceno, informándole que el término concedido a través de proveído No. 793 de fecha diez (10) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), finiquitó el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), sin pronunciamiento alguno.

Dejo constancia que al Titular del Despacho le fue concedido permiso para ausentarse del Despacho a su cargo el día veintisiete (27) de enero de dos mil veintidós (2022) por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales.

Aunado a ello, paso a despacho el informe allegado el veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós (2022) por parte del secuestre Dinamizar Administración S.A.S, correspondiente a los meses de diciembre de veintiuno (2021) y enero de dos mil veintidós (2022).

Sírvase proveer.

LAURA VIVIANA MORA OSPINA
Oficial mayor

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Manzanares, Caldas, primero (01) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Auto interlocutorio civil No. 31

Proceso: Ejecutivo de menor cuantía con garantía real, hipoteca
Demandante: María Olivia Mesa de Bedoya
Demandado: Jonathan Murillo Quiceno
Radicado: 17433 40 89 001 2019 00089 00

I. OBJETO A DECIDIR

Se encuentra a Despacho el trámite procesal de la referencia para efectos de resolver las observaciones al avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso.

II. ANTECEDENTES

El treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintiuno (2021) el apoderado judicial de la parte demandante allegó memorial junto con anexos aportando certificado catastral nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), relativo al avalúo catastral del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 108-4361 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares, Caldas, indicando que el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%) no es idóneo para establecer el real precio del inmueble, por lo que con el avalúo catastral presentó también un avalúo comercial conforme al numeral 1 del artículo 444 del Código General del Proceso, experticia elaborada por el perito señor Francisco Javier Londoño Grajales, el cual arrojó un valor de \$202.105.000,00.

Conforme a lo dispuesto mediante auto No. 369 del cuatro (04) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) y al tenor del numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, del avalúo presentado por la parte demandante se dispuso correr traslado por el término de diez (10) días, para que los interesados presentaran observaciones.



Dentro del término de traslado, el diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), el vocero judicial de la parte demandada remitió memorial por medio del cual presentó observaciones al avalúo presentado por la parte demandante, allegando además un avalúo diferente, experticia elaborada por el perito señor Herman Ramos Zuluaga, el cual arrojó un valor de \$ 416.610.000.00.

En ese sentido, del avalúo presentado por la parte demandada, se dispuso correr traslado por el término de tres (03) días, conforme al numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

Término que finiquitó sin pronunciamiento alguno.

III. FUNDAMENTO DE LAS OBSERVACIONES

El apoderado judicial de la parte demandada procede a hacer reparos frente al avalúo presentado por la parte demandante, el cual arroja una suma inferior a aquel aportado como extremo pasivo de la litis, advirtiendo que a diferencia de aquel aportado por la parte demandante en el que se estableció como valor comercial del bien inmueble dado en hipoteca la suma de \$202.105.000,00, el avalúo presentado por la parte demandada, el cual fue elaborado por el perito señor Herman Ramos Zuluaga, se calculó teniendo en cuenta los cultivos, construcciones, bodega y beneficiadero, arrojando un valor de \$ 416.610.000.00.

IV. REPLICA A LAS OBSERVACIONES

Tal como se manifestó anteriormente, la parte demandante no realizó pronunciamiento alguno frente a las observaciones al avalúo por ella presentado, como tampoco frente al avalúo presentado por la parte demandada.

V. CONSIDERACIONES

Conforme al artículo 444 del Código General del Proceso, se advierte que el mismo dispone:

“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:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

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.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.

6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.

7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán avaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos. Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.”

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales

Manzanares, Caldas.

En ese orden de ideas, establece el artículo 444 del Código General del Proceso que, practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, tal como ocurre en el presente caso, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas allí establecidas.

Al respecto el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso establece que, tratándose de bienes inmuebles, como sucede en el asunto de marras, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real.

En el asunto sub examine, se tiene que el treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintiuno (2021), el vocero judicial de la parte demandante allegó memorial junto con anexos aportando certificado catastral nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), relativo al avalúo catastral del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 108-4361 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manzanares, Caldas, indicando que el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%) no es idóneo para establecer el real precio del inmueble, por lo que con el avalúo catastral presentó también un avalúo comercial conforme al numeral 1 del artículo 444 del Código General del Proceso, experticia elaborada por el perito señor Francisco Javier Londoño Grajales, el cual arrojó un valor de \$202.105.000,00.

A su vez, el diez (10) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), el vocero judicial de la parte demandada remitió memorial junto con anexos, por medio del cual presentó observaciones al avalúo presentado por la parte demandante, allegando además un avalúo diferente, experticia elaborada por el perito señor Herman Ramos Zuluaga, el cual arrojó un valor de \$416.610.000,00.

El reparo concreto es que el valor del inmueble del avalúo presentado por la parte demandante es muy distinto e inferior al valor del avalúo del inmueble presentado por la parte demandada, último que se calculó teniendo en cuenta los cultivos, construcciones, bodega y beneficiadero, a diferencia de aquel aportado por la parte demandante.

Al respecto, observado el avalúo presentado por la parte demandante, se advierte que el mismo se calculó teniendo en cuenta el valor para hectáreas de terreno con cultivos del lote general, valor por metros cuadrados de la vivienda principal, galpón piso en concreto y tierra, construcción adicional, zona dura de andenes en concreto y cerámica, para un total de \$202.105.000,00.

Mientras que observado el avalúo presentado por la parte demandante, se vislumbra que el mismo se calculó teniendo en cuenta el valor para hectáreas de terreno, el valor del uso actual del suelo de acuerdo a cada tipo de cultivo, y el valor por metros cuadrados de las construcciones (vivienda, beneficiadero y bodega), para un total de \$416.610.000,00.

Así, aunque en el avalúo presentado por la parte demandante se indicó *“El predio Identificado como El Placer, vereda Chochalito cuenta con cultivos de 3.000 aguacates, 12.750 palos de café, 500 plátanos, a lo largo de toda su extensión”* los mismos no se tuvieron en cuenta al momento de determinar el valor del terreno de acuerdo a cada tipo de cultivo, aspectos que sí fueron incluidos en la experticia presentada por la parte demandada para demostrar la observación.

Lo anterior, teniendo en cuenta además que la parte demandante no replicó las observaciones presentadas por la parte demandada.

Finalmente, recuérdese lo expuesto por la H. Corte Constitucional en sentencia T-531 de 2010 en la que señaló: *“(…) La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece. Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la [aqui] demandante (…)”*

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales
Manzanares, Caldas.

Así si “el funcionario judicial funge como representante del dueño de los bienes cautelados y ocupa el lugar del vendedor en la almoneda”, su desconocimiento auspiciaría *“que dicho negocio jurídico de tenor procesal, en cambio de que se perfeccione mediante el recaudo del verdadero precio que detenta el bien a la sazón de su venta, se lleve a cabo por el pago de uno inferior al que comercialmente tiene atribuido, mismo que por demás ya se ve reducido por el porcentaje de postura al efecto establecido por el artículo 523 ejusdem, acarreando que tanto demandante como demandado se vean damnificados en sus intereses, ya que, no hay duda, ambas partes se benefician cuando el objeto de la almoneda se realiza por una cantidad dineraria acorde a su valor presente, pues uno y otro extremos litigiosos lejos de verse lacerados satisfacen en mayor medida, de esa guisa, sus intereses particulares que en últimas es a lo que aspiran, y por ende precisan que la justicia tienda en ese sentido”* (CSJ SC, 13 Ago. 2012, Exp. 2012-01147-01, reiterada 22 Ago. 2013, Exp. 2013-00086-01)

Así las cosas, el Despacho acoge el avalúo presentado por la parte demandada

Finalmente, para los fines legales pertinentes, se pone en conocimiento de las partes el contenido del informe que antecede allegado por el secuestre, empresa Dinamizar Administración SAS, correspondiente a los meses de diciembre de veintiuno (2021) y enero de dos mil veintidós (2022).

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MANZANARES, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR FUNDADAS las observaciones formuladas al avalúo presentadas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: TENER como avalúo del inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso aquel presentado por la parte demandada, conforme a lo expuesto, teniendo como valor del inmueble para su remate la suma de \$416.610.000.00.

SEGUNDO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes el contenido del informe que antecede allegado por el secuestre, empresa Dinamizar Administración SAS, correspondiente a los meses de diciembre de veintiuno (2021) y enero de dos mil veintidós (2022).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Notificación en Estado Nro. 12
Fecha: 02 de febrero de 2022

Secretaria _____

Firmado Por:

Juan Sebastian Jaimes Hernandez

Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Manzanares - Caldas

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: **7e156b85aa8c61dbc471bb75556338fc303415b1bf8120b2eb871d30563c7e9d**

Documento generado en 01/02/2022 03:23:39 PM

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