

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se deja en el sentido de indicar que se allega, por parte del demandante, nuevo avalúo, después de fracasada la segunda licitación, frente al cual se presenta oposición por la parte demandada. Pasa a despacho para resolver.

Pijao, Quindío, 17 de marzo del 2023

ADRIANA ISABEL MORALES CHANTRE
Secretaria

Auto interlocutorio civil número 040 Ejecutivo con Garantía Real Radicado número 635484089001-2017-00040-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Pijao, Quindío, diecisiete de marzo de dos mil veintitrés

En efecto, el apoderado de la parte demandante presentó nuevo avalúo comercial del bien inmueble (folio digital 348 al 368), ya que, el 30 de noviembre de 2021, se declaró por segunda vez fracasada la licitación. Del avalúo se corrió traslado en la forma prevista en el artículo 444 del CGP, a través de auto de sustanciación Nro. 108 del 12 de agosto de 2022, por el termino de 10 días, que corrieron desde el 24 de agosto hasta el 06 de septiembre de ese año.

Ahora bien, la parte demandada, en oposición al avalúo presentado, allegó observaciones y un nuevo avalúo, del cual se corrió traslado por tres días, el 30 de noviembre de 2022, sin embargo, como se incluyó equivocadamente el radicado en los traslados electrónicos, nuevamente, se publicó el 17 de febrero de 2023, para garantizar correctamente la publicidad.

Por otra parte, el 05 de diciembre de 2022 la apoderada de quien solicita remanentes dentro del proceso, se pronunció en relación con el peritaje de la parte demandada, por considerarlo excesivo, de modo que pidió aprobar el presentado por el demandante, o, subsidiariamente, solicitar un nuevo peritaje al IGAC.

En orden a resolver, vistos los avalúos presentados, se tiene que el primero, es decir, el de la parte demandante, es por valor de \$690.893.500, inferior al que sirvió de base para las licitaciones fracasadas, y el segundo, presentado por el demandado, por el monto de \$2.038.659.750.

Las reglas de la experiencia indican que, por regla general, los bienes inmuebles incrementan su valor con el paso del tiempo y no al contrario, efecto conocido como plusvalía, por lo que no es posible admitir el avalúo presentado por la parte demandante, en tanto, su monto es alrededor de \$200.000.000 menos al aprobado en el mes de enero de 2020, ya que el metro cuadrado se estimó en \$18.500, mientras que el anterior fue de \$24.000.

Además, según los avalúos comerciales presentados, se puede colegir que las condiciones del bien inmueble no han variado en proporciones que generen un cambio significativo, si se analizan factores como la ubicación, las vías de comunicación, los servicios públicos, o el estado de conservación.

Así las cosas, se reitera, se debe desestimar el avalúo presentado por la parte demandante, debido a que, si bien le asiste el derecho a satisfacer la obligación existente en su favor, no podría hacerse en perjuicio del detrimento injustificado del patrimonio del deudor.

En cuanto a esto, la Corte Constitucional, en sentencia T-531 del 2010, indicó:

“(...) las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos (...)”.

Ahora, el avalúo presentado por la parte demandada casi triplica el valor del aprobado en el año 2020, de manera desproporcionada a la realidad, pues, no solo presenta diferentes conceptos de valorización del bien en relación al avalúo aprobado, sino que también incrementa tres veces el valor del metro cuadrado del lote de terreno a \$77.000, y el valor del terrero rondario a \$10.826, lo que genera un valor exorbitante.

Por otro lado, si bien la parte demandada argumenta que el demandante tomó áreas erróneas, lo cierto es que fue multiplicada el área de lote de terreno, 32.671, y el área de ronda de río, 3.416, por el valor del metro cuadrado de cada zona, áreas que son las mismas del avalúo aprobado en el año 2020 y que, además, fue presentado por el mismo demandado, aspecto este que si varía en el nuevo avalúo

comercial del ejecutado, según se evidencia en la tabla anexa, numeral 10, por lo que tampoco es posible aprobar este avalúo.

Con todo, con fundamento en los numerales 1 y 2 del artículo 42 del CGP, en concordancia con el artículo 13 de la Constitución Política, debe adoptarse un método de actualización del avalúo, aterrizado a la realidad, y que, a la vez, no provoque un daño económico a ninguna de las partes. Este será el que resulte de actualizar el valor del avalúo aprobado en enero del año 2020, con base en el índice de precios al consumidor de la siguiente manera:

VALOR AVALUO	ENERO 2020	\$876.539.000
INDICE IPC	ENERO 2020	104,24
INDICE IPC	FEBRERO 2023	130,40

FORMULA:

VALOR AVALUO ACTUAL= VALOR AVALUO 2020 * IPC2023/IPC 2020

TOTAL= \$876.539.000 * 130,40/104,24

TOTAL= \$1.096.514.635

Este valor, en criterio de este Juzgado, no solo es razonable porque se ajusta a los parámetros legalmente establecidos a nivel nacional, según el costo de vida, sino que garantiza de mejor manera la satisfacción de las acreencias, pues, es más probable que existan postores en una futura licitación y, a la par, resguarda los intereses de las partes.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao, Quindío,
RESUELVE:

IMPROBAR los avalúos presentados por las partes y actualizar el valor del ya existente, hasta la fecha, conforme al IPC, en la suma de **\$1.096.514.365**.

NOTIFÍQUESE

TIMO LEON VELASCO RUIZ
Juez.

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE
PIJAO, QUINDIO

El auto anterior se notifica por Estado electrónico No. 19, de hoy 21 de marzo de 2023, siendo las 7:00 A.M.
De conformidad con el artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, el estado no requiere firma de la secretaria para su validez.

ADRIANA ISABEL MORALES CHANTRE
Secretaria

Firmado Por:

Timo Leon Velasco Ruiz

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Pijao - 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: **07f99c1d6219b88b78a5aee093bf6b639e66aa0c564659112ff7b65f2578b76e**

Documento generado en 17/03/2023 04:47:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>