

CONSTANCIA SECRETARIAL: Pasa a Despacho para decidir sobre objeción al avalúo del inmueble embargado y secuestrado.

Pijao, Quindío, 16 de diciembre de 2021.

ADRIANA ISABEL MORALES CHANTRE
Secretaria

Auto interlocutorio civil número 001 Ejecutivo Radicado número 635484089001-2018-00026-00

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

Pijao, Quindío, once de enero de dos mil veintidós

El juzgado se pronuncia acerca del avalúo del inmueble objeto de garantía l proceso y en relación con la solicitud de adjudicación del inmueble, con base en estas consideraciones:

1. El avalúo del inmueble

La parte demandante presentó avalúo el avalúo, correspondiente al catastral del predio objeto de la medida ejecutiva, incrementado en un cincuenta por ciento, y, frente a este, dentro del término de traslado, de diez días, previsto en el ordinal 2 del artículo 444 del CGP, el demandado allegó observaciones y, además, con fundamento en esta misma norma adjuntó un avalúo comercial, a través de perito, del que también se corrió traslado a la contraparte, por el término de tres días, entre el 13 y el 15 de diciembre de 2021, sin que hubiese existido pronunciamiento.

En verdad, visto el avalúo efectuado con base en el catastro, como lo manifiesta la parte demandada, no se trata del comercial del bien, el cual tenga en consideración los factores avocados en el dictamen emitido por el perito JORGE ALONSO VANEGAS, tales como un estudio de mercado de la zona, valor del metro cuadrado de terreno construido y sin construir, servicios públicos, materiales de construcción de la casa de habitación, acceso vehicular y sus respectivas mejoras.

En efecto, el perito concluye que: *“el valor dado en ese informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado*

donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar”.

Así las cosas, en cuanto el avalúo del demandado se presenta con observancia de factores que se ajustan mejor a un precio razonable, acorde a las condiciones del mercado, se debe desestimar aquél allegado por la parte demandante, pues, entre otras cosas, aunque al ejecutante le asiste el derecho de satisfacer su crédito, no puede lograrse ese cometido en detrimento del patrimonio del deudor, máxime cuando, según el artículo 444 del CGP, es posible efectuar un avalúo diferente al catastral más el incremento del cincuenta por ciento.

En cuanto a la satisfacción del crédito del ejecutante sin menoscabo del patrimonio del deudor, 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 (…)”.

De acuerdo a estas consideraciones, el Juzgado, de conformidad con los deberes impuestos en el numeral 2º del artículo 42, numeral 2 y 4 del artículo 444 del CGP y, principalmente, a fin de garantizar el respeto por las garantías constitucionales del debido proceso, igualdad procesal y restablecimiento del orden justo ante cualquier actuación que pueda amenazar derechos fundamentales de las partes, aprobará el avalúo comercial.

2. La solicitud de adjudicación

Con fundamento en el artículo 467 numeral 4, la parte ejecutante pide en forma reiterada que, una vez se encuentre en firme el avalúo del inmueble, se efectúe la adjudicación allí prevista, petición a la que no hay lugar, en particular, porque no se formuló la ejecución para la adjudicación de la garantía real, conforme a la norma invocada, lo que puede verificarse en la demanda, en el auto que libró mandamiento de pago y en la sentencia que dispuso seguir adelante la ejecución y, entre otras disposiciones, ordenó el remate, todo lo cual permite sostener que la pretensión se decidió bajo la óptica de la efectividad de la garantía real (art. 468 CGP). En tal

sentido, ni aún en firme el avalúo hay lugar a efectuar la adjudicación pretendida, sin perjuicio, por supuesto, de la facultad que tiene el acreedor de hacer la postura prevista en el numeral 5 del artículo 468 del CGP.

Expuesto lo precedente, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao, Quindío,
RESUELVE:

Primero.- APROBAR el avalúo comercial allegado por la parte demandada, en relación con el inmueble constitutivo de la garantía del crédito.

Segundo.- NEGAR la solicitud de adjudicación del inmueble, conforme al numeral 4 del artículo 467 del CGP, sin perjuicio de la facultad consagrada en el numeral 5 del artículo 468 ibídem.

NOTIFÍQUESE

TIMO LEON VELASCO RUIZ
Juez

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE PIJAO, QUINDIO El auto anterior se notifica por Estado electrónico No. 01, de hoy 12 de enero del 2022 siendo las 7:00 A.M. De conformidad con el artículo 9 del Decreto 806 del 4 de junio del 2020, el estado no requiere firma de la secretaria para su validez. ADRIANA ISABEL MORALES CHANTRE La 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:

87bd7879995cad4ec12b11c2ed5e34cfb93433544794700c15da2650819f33ad

Documento generado en 11/01/2022 04:28:14 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

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