



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, catorce de febrero de dos mil veintidós

Proceso	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO (ACUM.)
Demandantes	EUGENIO ARREDONDO DIAZ Y OTRO
Demandado	P.S.A S.A.
Radicado	05001 31 03 001 2000 00517 00
Providencia	Auto
Decisión	DECIDE SOBRE OPOSICIÓN A NUEVO AVALUO y SOBRE ENTREGA DE DINEROS DEPOSITADOS POR LIQUIDACIÓN ADICIONAL DE COSTAS

Mediante auto proferido el 15 de junio de 2021 en este proceso EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO de EUGENIO ARREDONDO DIAZ contra la sociedad P.S.A. S.A. con acumulación de INTERBANCO contra la misma demandada, este despacho dispuso REQUERIR a todos los sujetos procesales para que en el término de veinte días presentaran nuevo avalúo del bien inmueble vinculado a la Litis, garantía real de los créditos que se cobran.

Lo anterior atendiendo escrito de la apoderada de la sociedad INVERSIONES AMAYA CAMPUZANO S.A.S. con el que solicitó se requiriera a la Apoderada del Demandante EUGENIO ARREDONDO DÍAZ para que actualizara y ajustara el AVALÚO declarado en firme por el Despacho mediante Auto del 27 de febrero de 2019, teniendo en cuenta que dicho AVALÚO fue realizado el 6 de marzo de 2018; que habían transcurrido más de 3 años desde su elaboración; y que, las circunstancias actuales del lote con M.I. 001- 718439 NO corresponden a las analizadas en aquella oportunidad, toda vez que sobre el predio ocurrió el fenómeno de socavación de una quebrada desde finales del año 2020, por lo que el Municipio de Medellín declaró la Urgencia Manifiesta a través del Decreto 989 de 2020 y ordenó la demolición de sus edificaciones por Resolución 202050071383.

Al paso que la apoderada de la sociedad INVERSIONES AMAYA CAMPUZANO S.A.S. atendió ese requerimiento y presentó un nuevo avalúo de dicho inmueble, la apoderada del ejecutante EUGENIO ARRENDONDO DIAZ se ha opuesto a ello exponiendo estas razones:

- *El avalúo o valor comercial del inmueble objeto de este proceso se obtiene a partir de establecer las características y condiciones propias del inmueble, las que a la fecha no se encuentran definidas dada la problemática de que fue objeto como producto del evento a que se vio sometido, tal como consta en el Decreto 0989 de 2020, en estos términos:*

“...mientras se definen las obras o acciones requeridas en virtud de los estudios que se ejecuten, se deben implementar las medidas y actividades de mitigación temporal tales como el desmonte de las edificaciones aledañas y monitoreo y seguimiento a las condiciones de la quebrada aguas abajo del sitio afectado.

“Por otra parte, la primera acción a ejecutar comprende la evacuación definitiva de los inmuebles ubicados sobre la estructura hidráulica de la quebrada, el posterior desmonte de dichos inmuebles con el fin de disminuir el peso de sobre el lleno y sobre las estructuras de las quebradas

“Paralelamente se debe dar inicio a la etapa de diseños, la cual comprende la ejecución de estudios que permitan establecer las condiciones del lleno, las obras hidráulicas necesarias para su correcto funcionamiento, evitando desbordamientos y afectaciones a viviendas y habitantes en la zona de influencia de la emergencia descrita, adicional a esto se deberán establecer las condiciones constructivas y la disposición del lleno a instalar.”

- *De acuerdo con lo anterior, para elaborar el avalúo del bien inmueble objeto del proceso, es necesario que las acciones a que alude el Decreto 0989 de 2020 se encuentren cumplidas, ya que el avalúo comercial del inmueble debe corresponder a las propiedades, cualidades y calidades del inmueble, las que hoy no se encuentran definidas pues no han culminado las acciones que permitan determinarlas.*
- *Dada la problemática del predio, no se conocen las condiciones jurídicas, técnicas y usos del suelo actuales del predio, pues, no se han culminado las obras y etapas requeridas según la declaratoria de Urgencia Manifiesta, por lo que puede afirmarse, sin ninguna duda, que no se encuentran dadas las condiciones para que el avalúo se lleve a cabo y menos aún para impartir el trámite previsto en el artículo 444 del Código General del Proceso.*

Pues bien:

Pese a que es destacable la demora que este proceso ha sufrido y de lo cual ha quedado constancia en diversas piezas procesales, ineludible resulta reglarlo para una correcta terminación que esté acorde con los planteamientos más jurídicos, en pro de lo cual este despacho advierte ahora que razón le asiste a la señora apoderada del demandante EUGENIO ARREDONDO DIAZ para solicitar que se deje sin efecto el requerimiento que se hizo a las partes para la tramitación de un nuevo avalúo hasta que exista constancia de la superación de los hechos que motivaron la urgencia manifiesta por el fenómeno de socavación de una quebrada desde finales del año 2020 al inmueble objeto de este proceso y por la que el Municipio de Medellín declaró la “URGENCIA MANIFIESTA” a través del Decreto 989 de 2020 y ordenó la demolición de sus edificaciones por Resolución 202050071383, pues, en esas condiciones, nadie, por experto que sea, puede estar en aptitud de determinar hacia el futuro la utilización que pueda darse al predio, la que ciertamente debe ser objeto de actualización y registro, entendiéndose que ello debe ser objeto de normativa a la que ningún perito puede anticiparse, así lo que prediga o lo que pronostique o lo que presente con base en su experiencia resulte ser lo más adecuado.

Es del caso entonces omitir trámite al avalúo presentado por la apoderada de INVERSIONES AMAYA CAMPUZANO S.A.S. y de atender la solicitud que tiende a que se determine que un avalúo cierto o valedero en las destacadas condiciones no puede tener consistencia y es por ahora impracticable dada la existencia de circunstancias que afectarían gravemente su credibilidad, además porque con su adelantamiento así, de veras, se estaría violando, a legítima contradictora, el derecho al debido proceso.

Acorde con lo anterior y en orden a darle curso progresivo a la actuación, que bien parece de nunca acabar por todas las posiciones que han asumido las partes en los diversos trámites y ahora por el evento fortuito de la socavación de una quebrada al bien hipotecado, se accederá a lo

solicitado por la misma apoderada del señor ARREDONDO DIAZ, en el sentido de OFICIAR al Municipio de Medellín para que se informe si las acciones a adelantar para el predio con matrícula No.001-718439, de que da cuenta el Decreto 0989 de 2020 de la Alcaldía de Medellín, se encuentran cumplidas, de tal manera que no solo permita adelantar el avalúo comercial del inmueble objeto de este proceso sino, también, proteger de los riesgos allí anunciados a la comunidad, dado que el Decreto en mención declaró la “ URGENCIA MANIFIESTA ... hasta que se superen los hechos que motivaron el presente acto.”, e igualmente para que informe si se superaron los hechos que motivaron la declaración de URGENCIA MANIFIESTA; informe de las condiciones jurídicas, técnicas y usos del suelo actuales del predio con matrícula inmobiliaria 001-718439, todo ello determinante para establecer el avalúo comercial del inmueble respecto del cual no se cuenta en los actuales momentos con un proyecto de obra nueva por no contarse con información adecuada y suficiente que permita siquiera suponerla o presumirla.

De otro lado y en procura de atender otras peticiones dirigidas a este particular proceso de inusuales características se ordenará que por la secretaría del despacho se proceda a efectuar la liquidación adicional de COSTAS de acuerdo con las pautas señaladas en el auto de julio 27 de 2020 que en tal sentido quedó en firme, esto es, aplicando los porcentajes correspondientes al monto de las liquidaciones de los créditos que se cobran y que se encuentran debidamente aprobadas, a efecto de que se paguen esos crédito que se deben cancelar primeramente en el concurso (art. 2499 del CC) en la medida de lo posible con la suma de \$ 576'230.755.00, valor de los títulos que en este momento existen constituidos según constancia que ya obra en la parte electrónica del expediente mixto, del cual se deja constancia que la parte física no ha sido digitalizada en el programa que para ello adelanta la administración judicial.

A mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN,

RESUELVE:

1. DEJAR sin efecto el requerimiento que se hizo a las partes mediante auto de junio 15 de 2021, para la presentación de un nuevo avalúo del bien inmueble vinculado a este proceso, trámite que queda suspendido hasta que exista constancia de la superación de los hechos que motivaron la urgencia manifiesta por el fenómeno de socavación a dicho bien de una quebrada desde finales del año 2020, por el que el Municipio de Medellín hizo tal declaratoria a través del Decreto 989 de 2020 y ordenó la demolición de sus edificaciones por Resolución 202050071383.
2. ORDENAR que se OFICIE al Municipio para que se informe si las acciones a adelantar para el predio con matrícula No.001-718439 de que da cuenta el Decreto 0989 de 2020 de la Alcaldía de Medellín, se encuentran cumplidas, de tal manera que no solo permita adelantar el avalúo comercial del inmueble objeto de este proceso sino, también, proteger de los riesgos allí anunciados a la comunidad, dado que el Decreto en mención declaró la “ URGENCIA MANIFIESTA ... hasta que se superen los hechos que motivaron el presente acto.”, e igualmente para que informe si se superaron los hechos que motivaron la declaración de URGENCIA MANIFIESTA; informe de las condiciones jurídicas, técnicas y usos del suelo actuales del predio con matrícula inmobiliaria 001-718439, todo ello determinante para establecer el avalúo comercial del inmueble.
3. ORDENAR que por la secretaría del despacho se proceda a efectuar la liquidación adicional de COSTAS de acuerdo con las pautas señaladas en el auto de julio 27 de 2020, esto es, aplicando los porcentajes correspondientes al monto de las liquidaciones de los créditos que se

cobran y que se encuentran debidamente aprobadas, a efecto de que se paguen esos créditos que se deben cancelar primeramente en el concurso (art. 2499 del CC) en la medida de lo posible con la suma de \$ 576'230.755.00, valor de los títulos que en este momento existen constituidos.

4. DEJAR constancia de que la parte física del expediente que corresponde a este proceso no ha sido digitalizada en el programa que para ello adelanta la administración judicial.

NOTIFÍQUESE,
El Juez,



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

Firma escaneada art. 11 del Decreto 491 de 2020

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
La anterior providencia fue notificada por Estados Electrónicos No. 24
Medellín, a/m/d: 2022-02-15

Mónica Arboleda Zapata
Notificadora.