

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, treinta y uno de agosto de dos mil veinte

REFERENCIA.	SINGULAR.
Demandante.	P y Y Construcciones S.A.S.
Demandado.	Altos de María Auxiliadora S.A.S.
Radicado.	05001 31 03 011 2018-00428 00.
Asunto.	Resuelve solicitud de reducción de embargos.

ANTECEDENTES

La parte demandada por intermedio de apoderada judicial, desde la petición de diciembre 3 de 2019, que fue inadmitida para que allegara los elementos probatorios necesarios, solicitó la reducción de embargos en los términos previstos en el artículo 600 del Código General del Proceso por considerar las medidas decretadas desproporcionadas, y en tal sentido, desea que se prescinda de algunas de ellas.

En dicho escrito pidió que la medida cautelar de embargo y secuestro se ajustara sobre los siguientes inmuebles:

- Apartamento 202 identificado con el folio de matrícula 001-1304491
- Apartamento 1002 identificado con el folio de matrícula 001-1304555
- Apartamento 104 identificado con el folio de matrícula 001-1304485

Allegados algunos elementos probatorios, en el escrito presentado en febrero 18 del corriente año, la parte demandada dice adjuntar en medio físico y CD avalúos comerciales de los siguientes bienes:

- Apartamento 1002 folio de matrícula 001-1304555
- Apartamento 105 con local 130 folios de matrícula 001 1304486 y 001-1304489
- Apartamento 104 con folio de matrícula 001-1304485.

De la petición formulada se dio traslado a la parte demandante, quien en término oportuno solicita negar la reducción del embargo pretendido bajo el argumento de que el valor de los bienes embargados no supera lo adeudado en el mandamiento de pago con su liquidación a la fecha y que los avalúos comerciales incorporados al proceso, albergan imprecisiones que no permiten sean tenidos en cuenta.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Juzgado procede a pronunciarse previas las siguientes

MOTIVACIONES

El artículo 600 del CGP., permite bajo la figura de la reducción de embargos, que de oficio o a petición de parte, se levante el embargo que recae sobre algunos de los bienes comprometidos bajo medida cautelar y una vez consumado el secuestro cuando su valor

supere el doble del crédito, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas; determinación que habrá de tomarse conforme a los elementos probatorios previstos en el inciso 4 del artículo 599 ibídem, esto es, facturas de compra, libros de contabilidad, certificados de catastro o recibos de pago de impuesto predial, o de otros documentos oficiales.

Dentro del presente asunto, podemos observar que al día de hoy, el doble del crédito pretendido junto con sus intereses de mora y las costas prudencialmente calculadas conforme lo dispone el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, asciende a la suma de \$649.077.844.04.

Como se dijo al inicio de esta providencia, aunque la demandada en el escrito que solicita la reducción de embargos pretende que la medida se ajuste sobre tres de los inmuebles embargados y secuestrados, esto es apartamento 202 con folio de matrícula 001-1304491, apartamento 1002 con el folio de matrícula 001-1304555 y apartamento 104 identificado con folio de matrícula 001-1304485, al acreditar los medios probatorios que sirven de sustento a su petición, conforme la remisión que el artículo 600 del Código General del Proceso, hace al artículo 599 ibídem, allega el avalúo correspondiente a cuatro de los bienes que se encuentran embargados y secuestrados, esto es, los identificados con los folios 001-1304555, 001-1304486, 001-1304489 y 001-1304485. Sera entonces a estos a los que se referirá el presente análisis, con el fin de determinar si manteniendo la medida cautelar sobre ellos es suficiente para garantizar el pago del capital, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, a efectos de levantar la medida que pesa sobre los demás bienes comprometidos.

Según consta en el material probatorio aportado, los dictámenes fueron realizados en el mes de febrero de 2020 por el Arquitecto Steven Ospina Ibarra, persona idónea que cuenta con inscripción en registro nacional de evaluadores. Según lo documentado en las experticias, fueron elaboradas teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 620 de 1998 del IGAC, utilizando uno de los métodos autorizados, esto es el método comparativo o de mercado, según el cual se logra el valor a partir del estudio de las ofertas o transacciones comerciales recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo, ofertas que se clasifican y analizan para lograr la estimación del valor comercial.

Determina entonces este peritazgo que:

- El apartamento 1002 con matrícula 001-1304555, con área de 60,34 metros cuadrados tiene un avalúo de \$139.937.808
- El apartamento 105 con local 130, folios de matrícula 001-1304486 y 001-1304489 tiene un avalúo conjunto de \$489.225.200; e individual para el apartamento con 60,34 metros cuadrados, de \$210.345.240 y para el local con 80 metros cuadrados, de \$278.880.000.

- El apartamento 104 con matrícula 001-1304485, con área de 60,34 metros cuadrados tiene un avalúo de \$136.968.400.

Para la apreciación de estos dictámenes el despacho se sustenta en lo dispuesto en el artículo 232 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta además otras pruebas que obran en el proceso, como es la diligencia de secuestro realizada en el mes de noviembre de 2019, en desarrollo de la cual se describe el estado y condiciones de cada uno de los inmuebles, y para el caso de los que aquí se analizan indica que tienen baños sin terminar, el piso es en cemento rustico, los servicios de energía, gas y acueducto se encuentran sin instalar; esta diligencia también pone de presente respecto del local 130 que está unido a un espacio de 40 metros que corresponde al apartamento 105, tiene paredes en adobe expuesto y piso en cemento rústico. De los dos informes presentados por el secuestro que obran en el expediente y han sido puestos en conocimiento de las partes, se deduce que a la fecha, los inmuebles se encuentran en el mismo estado que estaban al día de la diligencia de secuestro.

Estas condiciones contrastan con las especificadas por el perito que para el apartamento 1002 y 104 menciona baños enchapados con aparato sanitario, de los cuatro inmuebles avaluados expresa que tiene servicios públicos de energía y gas suministrados por EPM y acueducto por una empresa de la comunidad.

Independiente de esta imprecisión podría este despacho aceptar el avalúo que se fija para los apartamentos 1002 y 104, \$139.937.808 y \$136.968.400, pues al llegar a esta conclusión el perito ha aplicado los porcentajes de variación a la media, que impone la regulación del método comparativo o de mercado que utilizó.

En punto al avalúo determinado para el apartamento 105 con local 130, folios de matrícula 001-1304486 y 001-1304489, en \$489.225.200, hay varias circunstancias que impiden considerarlo como el ajustado para estos inmuebles, y que se discriminan así:

- Dice el perito en sus consideraciones que el precio corresponde a un cien por ciento del área comercial como valor físico, ya que el apartamento jurídicamente tendría un precio diferente.
- Frente a esta consideración, estima el despacho que un avalúo bajo ese supuesto es inaceptable, pues según el reglamento de propiedad horizontal, que está anexo a la diligencia de secuestro, el apartamento 105 tiene una destinación específica a vivienda, que solo puede ser variada mediante una reforma al reglamento de propiedad horizontal, y ello explicaría el porqué, en ese dictamen, los apartamentos 1002 y 104, teniendo las mismas dimensiones y características presentan un avalúo inferior, pues para ellos no se tiene en cuenta una destinación comercial.
- Según la diligencia de secuestro no toda el área del apartamento 105 está anexa al local comercial 130, en ella se dice que el local de 80 metros está unido a un espacio

de 40 metros del apartamento 105, precisión que no se advierte en el dictamen, estudio que integra en su totalidad el área del apartamento 105.

Y al margen de estas consideraciones, que impedirían tomar el avalúo dado por el perito para el local 130 y para el apartamento 105 como apto para establecer el valor de los bienes que permitirían hacer una regulación de los embargos y secuestros, manteniendo la medida solo sobre los bienes inmuebles que especifica la parte demandada en su petición, estima este despacho que la medida cautelar sobre estos bienes en específico, está en discusión, pues no puede perderse de vista que con relación a ellos, que ostentan los folios de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1304489 y 001-1304486 está en curso en cuaderno aparte un incidente de levantamiento de embargo y secuestro promovido por la Sociedad Construcciones Henao Patiño, que de salir avante dejaría sin piso la medida cautelar que la parte demandada solicita se mantenga sobre estos bienes, para levantarla sobre los demás, desmejorándose así la prenda general del acreedor, lo que a todas luces impide que estos dos bienes sean considerados en este momento como aptos para regular la medida cautelar en la forma que pretende la parte demandada.

Siendo así, la sumatoria de los avalúos de los apartamentos 1002 y 104, \$139.937.808 y \$136.968.400, no alcanza a llegar al monto señalado al inicio de esta providencia como aquel que garantiza el doble del crédito con sus intereses y las costas prudencialmente calculadas.

Además respecto de los inmuebles identificados con folios de M.I., , 001-1304490 (apartamento 201), 001-1304491 (apartamento 202), 001-1304498 (apartamento 301), 001-1304492 (apartamento 203), 001-1304493 (apartamento 204), 001-1304494 (apartamento 205), 001304487 (apartamento 107) y 001-1304496 (apartamento 207), la demandada no allegó certificados o recibos u otros documentos oficiales que permitan establecer que el valor comercial de los mismos superan el doble crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, pese al requerimiento que este Despacho le hizo saber a la interesada el pasado el pasado 5 de febrero de 2020.

Bajo este contexto, podemos concluir que no se encuentran cumplidos los presupuestos del artículo 600 del CGP., para que la demandada pueda beneficiarse de sus efectos y por consiguiente, se procederá a negar la reducción de embargos pretendida por ella.

DECISIÓN

En atención a lo expuesto, el **Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

RESUELVE:

Único. Negar la petición de reducción de embargos, formulada por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ,



BEATRIZ ELENA RAMÍREZ HOYOS

Se deja constancia en el sentido de indicar que la presente providencia fue revisada y suscrita atendiendo a lo dispuesto en los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11520, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11556 y Acuerdo PCSJA20-11567 del Consejo Superior de la Judicatura y el Artículo 11 del Decreto 491 de 2020 emitidos con ocasión de la emergencia sanitaria y cuarentena decretadas por el virus COVID 19.