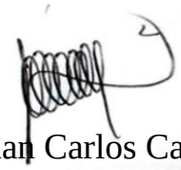
CONSTANCIA:

El lapso otorgado a las demás partes para pronunciarse sobre el recurso de reposición presentado por la codemandada Duma Yined Giraldo en contra del auto del 19 de septiembre de 2022, corrió 20, 21 y 24 de octubre del año en curso (Archivo digital 43). Oportunamente se pronunció la parte demandante, según el archivo digital 46.

El término concedido al secuestre designado, Hugo Gómez Franco S.A.S., para aceptar el cargo, corrió del 24 al 28 de octubre del año que corre (archivo digital No. 44). En silencio.

Pereira, 31 de octubre de 2022.

A Despacho de la señorita Jueza, en la misma fecha.



Juan Carlos Caicedo Díaz.
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.
Pereira, Risaralda, once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Se resuelven los diferentes escritos, solicitudes y actuaciones que obran dentro del presente expediente (Rad. 002-2014-00213), de la siguiente manera:

1. Relevo del secuestre:

Como no se tiene constancia de la aceptación por parte del secuestre Hugo Gómez Franco S.A.S., a pesar de que ha sido debidamente notificado[1], se le relevará del cargo y se impondrán las órdenes necesarias para efectivizar el cambio de Auxiliar de la Justicia.

2. Decisión de los recursos propuestos en contra del auto del 19 de septiembre de 2022:

En la providencia mencionada se dejó plasmado que continuaba vigente el avalúo que se le dio al inmueble objeto del proceso, el adscrito al folio (290-148998).

2.1.- Fundamentos del recurso:

La codemandada Duma Yined Giraldo por intermedio de su apoderado, presentó recurso de reposición y en subsidio, apelación, contra la providencia, porque el avaluó presentado por la perito Paola Amaya V. y que se tuvo en cuenta, fue realizado el 21 de agosto de 2021, dice además, que todos los avalúos existentes en el

[1] Archivo digital 44

expediente superan el término establecido en el art. 19 del Decreto 1420 de 1998 y ello es contrario a la ley.

También, insiste en que el avalúo no se encuentra ajustado a la realidad porque el paso del tiempo cumple un papel fundamental en su valor, situación que debe tenerse en cuenta, ya que es el único patrimonio de la codemandada, en el cual habita con sus dos hijas, una de ellas menor de edad. Trae para apoyar su tesis, la sentencia T-531/10.

Solicita entonces que se reponga el auto o en su defecto, se acepte el recurso de apelación, para que se realice un nuevo avalúo toda vez que con base en lo esbozado, no se podría adelantar una futura actuación procesal de tanta relevancia como lo es el remate del inmueble.

2.2.- Trámite del recurso:

Se le dio el traslado respectivo a las demás partes y dentro de la oportunidad legal, se manifestaron los accionantes.

2.3.- Pronunciamiento de las demandantes:

Manifiestan los actores que el apoderado de la codemandada dice que todos los avalúos en el presente proceso superan el término de vigencia, sin embargo, omite señalar que la dilación en la aprobación del avalúo se ha presentado por las mismas actuaciones realizadas por la parte que representa, al realizar solicitudes sin sustento legal y/o solicitudes de adicionar y complementarlo, por fuera de la oportunidad legal; que por el lado, del señor Alejandro Echeverry se realizó una solicitud de terminación del proceso sin realizar el pago de las obligaciones ejecutadas al acreedor reconocido.

Indica que el avalúo fue realizado por la perito Paola Andrea Amaya Velásquez, el 21 de agosto de 2021 y su complementación final, se presentó el 18 de febrero de 2022, lo que indica que en realidad quedó integrado y realizado en esta última fecha, recalca que aquél no ha perdido vigencia, pues la misma empieza a contarse a partir de la fecha del auto que lo dejó en firme y que el art. 457 del C.G.P., le otorga la posibilidad a los acreedores de aportar uno nuevo una vez fracasada la segunda licitación o al deudor cuando haya transcurrido más de (1) un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme, pero ninguna de estas dos condiciones se ha suscitado en este asunto.

Pide que se no se acceda a los argumentos de la reposición y no se conceda el recurso de apelación impetrado subsidiariamente, por improcedente, toda vez que la providencia recurrida no se enlista en el art. 321 del C.G.P., ni tampoco cuenta con norma especial que determine su procedibilidad.

Por último, solicita que una vez se decida, se señale fecha y hora para la diligencia de remate del bien inmueble aprisionado.

2.4.- Consideraciones:
Procede la reposición propuesta conforme a lo establecido en el art. 318 del Código adjetivo, recurso que tiene por objeto buscar la revisión de la providencia para que si es del caso, se reforme total o parcialmente. Por su lado, con la apelación se pretende que el superior funcional determine si lo resuelto por el Ad quo, se ajusta o no, a los preceptos legales.

Los medios de defensa enunciados, los está utilizando la codemandada para obtener una revisión del auto refutado.

Tenemos que para la prosperidad de un recurso, deben cumplirse unos requisitos que aseguren su procedimiento y decisión, pues la ausencia de alguno de ellos conlleva a negar el trámite o iniciado, que quede sin efectos la actuación. Aquellos se concretan en: capacidad para interponer el recurso, procedencia, oportunidad de su interposición, sustentación cuando la ley lo exige y cumplimiento de las cargas procesales en cabeza del recurrente.

Aquí se reúnen las exigencias enumeradas ya que la recurrente se considera afectada con la decisión, la reposición procede con base en la ley adjetiva atrás enunciada, fue oportunamente presentada y sustentada, por lo que puede resolverse.

Se fundamenta el recurso básicamente en que el avalúo que se tuvo en cuenta finalmente, presentado por la perito Amaya Velásquez, que dio como resultado el de otorgar al bien 290-148998, el valor de $2.211.788.771,82 perdió su vigencia porque ya cuenta con más de un año de haberse realizado.

Para entrar a resolver el punto, se ha de rememorar que en el presente asunto y al haber perdido vigencia el avalúo anterior del inmueble que nos atañe, mediante providencia del 8 de abril de 2021, se requirió a la codemandada para que allegara uno nuevo, por lo que presentó el trabajo suscrito por la profesional Paola Andrea Cardona Vargas, del que se dio traslado, según la providencia del auto del 3 de mayo de 2021.

Los demandantes en forma oportuna, presentaron sus observaciones al avalúo y un nuevo dictamen suscrito por el Ingeniero Carlos Andrés Silva Díaz, del cual también se dio traslado por medio del auto del 24 de mayo, con pronunciamiento de la misma coaccionada.

Para el 8 de junio de 2021, resolviendo sobre cuál de los avalúos merecía tenerse en cuenta y al observarse una gran diferencia entre los valores asignados por cada una de las partes, se decidió que era necesario, como prueba de oficio, otro dictamen, designándose para tales efectos, a la perito, señora Paula Andrea Amaya Velásquez[2].

Una vez presentado el avalúo pedido a instancias del Despacho[3], fue objeto de varias solicitudes de aclaración y complementación por parte de la codemandada, entre ellas, insistió en una audiencia con presencia de la Auxiliar.

---

[2] Archivo digital 49 del 01Cdno1Parte1
[3] Archivo digital 68 idem.

Según lo indicado en autos del 8 de noviembre de 2021 y 11 de febrero de 2022 (archivos digitales 73 y 83 -carpeta 01Cdno1parte1), a la perito se le solicitó que en forma integral se rindiera el avalúo.

En forma definitiva, se obtuvo la complementación y el dictamen en forma integral, el 18 de febrero de 2022, según se observa en el archivo digital 85 -Carpeta 01Cdno1Parte1.

Ahora, siempre ha estado interesada la codemandada en que el avalúo dado al bien, sea el que inicialmente le otorgó la perito por ella contratada, no obstante, en el transcurso del trámite se pudo observar, según el trabajo elaborado por iniciativa de este Despacho, que aquél mostraba una sobrevaloración del inmueble, de allí que en la providencia del 17 de marzo de 2022, conforme con las comparaciones y estudios que se realizaron sobre los avalúos presentados, se determinó que el que debía tenerse en cuenta, era el de la Ingeniera Paola A. Amaya V., el cual daba como precio del inmueble, la suma de $2.211.788.771,82, por resultar actualizado.

Dicho trabajo, fue nuevamente debatido por la parte demandada en reposición, lo que generó un nuevo pronunciamiento del Despacho, confirmando como valor definitivo el atrás indicado, según la decisión del 2 de septiembre de 2022 (Archivo digital 26- Carpeta 02Cdno1parte2).

Ahora, pretende la coejecutada con base en lo dispuesto en el art. 19 del decreto 1420 de 1998, que se declare que el avalúo del que se viene hablando perdió su vigencia, cuando de una lectura detenida de la norma, se deduce que el año del que se trata allí, debe contarse a partir de cuando quedó en firme, pues no otra cosa significa lo que el canon advierte sobre que el término se cuenta "*desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación*".

Lo anterior, tiene su razón de ser, al entender el legislador que dicha condición, la relacionada con la revisión e impugnación, es válida frente al hecho de que los deudores tienden a usar maniobras dilatorias para procurar que el año a partir de la fecha de expedición del dictamen, fenezca y así evitar el remate, porque de ocurrir tal situación y requerirse de un nuevo avalúo, debe necesariamente hacerse todo el trámite dispuesto en el art. 444 del C.G.P. para el asunto en concreto.

Por otro lado, el art. 457 ib., habla igualmente de la vigencia del avalúo, a partir de cuando queda en firme, veamos "(…). *Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando* ***haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme****.* (…)" (resaltado nuestro).

Y es que no se desconoce que si ha de venderse forzadamente un bien, debe hacerse no sólo con el mejor precio otorgado, sino también con el actual y con aquél cuya valoración, sea el resultado de un estudio juicioso que permita deducir que se han tenido en cuenta todas sus características y su tasación resulta ser idónea de acuerdo con la ley y el mercado inmobiliario, pues un buen avalúo asegurará que se satisfaga la acreencia sin menoscabar los derechos del deudor, pero, ha de advertirse que tampoco puede, so pretexto de beneficiar a éste último, caer en exageraciones en el

valor de la cosa, de tal forma, que ello haga imposible su venta por la falta de postores, pues como en toda actuación judicial, debe haber un equilibrio en los derechos que cada una de las partes tiene dentro de aquella.

A la par de estas condiciones, también resulta cierto que a las luces del Decreto 1420 de 1998, no es dable para los deudores obstaculizar el trámite con fundamento en peticiones dilatorias y manifiestamente contrarias a la ley, menos en un procedimiento como el que aquí se ha observado, en el cual, el Juzgado ha querido ser garante de ambas partes y ha adoptado las decisiones que se consideran, son convenientes para todos, no obstante que las mismas, en algunas ocasiones no resultan favorables a las pretensiones de una u otra parte, situación que llevó a revisar con detenimiento todos los avalúos, para finalmente, previo descarte de los que no cumplieron con su cometido, elegir el que se consideró apto y actual para llevar el inmueble a la subasta.

De allí que no resulta pertinente a estas alturas del decurso, indicar que es desactualizado el avalúo integral que se allegó el 18 de febrero de este año, que además, se decidió como idóneo el 17 de marzo pasado y que fue objeto de impugnación bajo los efectos del recurso de reposición, el cual se logró finalmente decidir el 2 de septiembre del año que avanza, y se dice finalmente porque de manera especial, han sido los demandados los que han entorpecido el trámite debatiendo situaciones que al definirse, se ha podido deducir que son erradas y por fuera del procedimiento legal, como por ejemplo, la solicitud de terminación del proceso, la cual mereció bastante atención del Despacho en materia probatoria y prácticamente suspendió el trámite de la impugnación del avalúo.

Es así que no se observa que tenga razón la impugnante al manifestar la pérdida de vigencia del avalúo, conforme al plurimencionado Decreto 1420, cuando puede verse que todo se ha suscitado dentro de los términos, que ni siquiera ha transcurrido un año desde que se presentó el dictamen acogido en forma integral, ni desde que se decidió tenerlo en cuenta y menos, desde que adquirió la firmeza por haber sido recurrido el valor final, según la providencia del 2 de septiembre de 2022, además, de que los demandados han contado con las garantías necesarias y han podido debatir ampliamente todas las decisiones que se han adoptado no sólo en cuanto al tema del avalúo, sino en todo el proceso, siendo especialmente activa en proponer la mayoría de los recursos, la codemandada Duma Yined Giraldo.

Igualmente, puede verse, según el material probatorio obrante en el expediente y la relación de los pormenores suscitados con ocasión de los avalúos del inmueble objeto de aprisionamiento, que las deducciones de la demandada respecto a la contabilización de los términos de vigencia del dictamen y el momento a partir del cual deben empezar a contarse, son contrarios a lo establecido en el canon 19 ib.

Conforme con lo dicho, se concluye que el avalúo debatido quedó en firme al adquirir la ejecutoria el auto que resolvió no reponerlo y a su vez, no resulta contrario a la realidad, ni desproporcionado o sin vigencia, como lo pretende hacer ver la codemandada Giraldo.

En este punto, es pertinente dejar claro que recalcar con motivo de la supuesta pérdida de vigencia del avalúo, inconsistencias de aquél, no resultan ser un fundamento acertado cuando tales situaciones ya fueron debidamente estudiadas y dilucidadas en la oportunidad procesal y legal para ello, y que en verdad, traerlas a colación en este momento, tampoco colaboran en el propósito de desestimar por cualquier medio la labor realizada por la Auxiliar de la Justicia, designada por el Juzgado.

Por último, aunque la recurrente se apoya en una sentencia de tutela para sustentar la revocatoria del avalúo, el criterio traído no permite adoptar una decisión diferente a la ya mencionada, porque se considera que dicha providencia no tiene aplicabilidad en este asunto, por las especiales y diferentes circunstancias que aquí han sido planteadas conforme con el decurso.

Así las cosas, puede verse que los fundamentos del recurso no logran desestimar las razones del Juzgado para declarar la vigencia del avalúo rendido por la perito Amaya Velásquez, por lo que no se accederá a la reposición solicitada y se negará la apelación por no permitirlo la norma procesal.

2.5. Conclusión:

En razón a lo indicado párrafos atrás, no se repondrá el auto del 19 de septiembre de 2022, en lo que fue tema de debate y no se accederá a la apelación, por no ser el auto susceptible de dicho recurso (Art. 321. C.G.P.), ni existir norma especial que lo permita.

3. Poder allegado por Alejandro Echeverry Sánchez (Archivo digital 48):

Se aporta por el demandado, el mandato otorgado al profesional del derecho que lo viene representando para efectos de solicitar la terminación del proceso.

Por estar el escrito conforme a derecho, se le reconocerá personería al abogado para representar al codemandado, en todos los trámites siguientes.

4. Solicitud de levantamiento del embargo del inmueble por parte del codemandado Echeverry Sánchez:

En el archivo digital 47, el apoderado del señor Alejandro Echeverry Sánchez se pronuncia sobre el auto del 19 de octubre pasado y solicita el levantamiento del embargo ejecutivo con acción real, que aparece inscrito en la anotación número 9 del folio de matrícula número 290-148998.

Lo dicho, con el fin de que se refleje su real situación jurídica, según la ley 1579 del 2012, por lo que pide que se envíen los oficios de levantamiento de embargo a los correos electrónicos: sofisaduma@gmail.com y dumagiraldo@gmail.com

Todo lo anterior, con base en que el señor Echeverry S. no fue notificado, ni dio su consentimiento expreso en el proceso de cesión de derechos litigiosos (Art. 68 del

C.G.P.), por el cambio de proceso de hipotecario a ejecutivo singular y por no existir ningún acreedor legítimo con acción real en el folio de la matrícula 290-148998.

Con relación al pronunciamiento del demandado y a la petición, el Despacho se atiene a lo ya decidido en las providencias del 2 de septiembre y 18 de octubre de 2022 y se advierte que las situaciones que se plantean en el escrito, ya han sido aclaradas y suficientemente explicadas en la etapa procesal oportuna.

No obstante lo anterior y como hasta el momento, la ORIP de esta ciudad, no se ha pronunciado sobre el desbloqueo del folio ni el trámite de la inscripción de la E.P. No. 5698 del 21-07-2022, otorgada en la Notaría 5ª del Círculo de Pereira, se le oficiará para aclararle que el embargo comunicado mediante el oficio 2374 del 25 de septiembre de 2014 por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, corresponde a un proceso "*ejecutivo singular*" y no a uno con acción real.

5. Solicitud de fijar fecha de remate para el inmueble 290-148998:

Ha solicitado la parte demandante que una vez se decida lo relacionado con el avalúo, se fije la fecha para subastar el bien embargado y secuestrado en este asunto.

Como se ha dilucidado lo relativo al avalúo, según se indicó líneas atrás, realizado previamente el control de legalidad, sin que se observe vicio capaz de generar nulidad, se accederá a la solicitud anterior, disponiendo las órdenes necesarias para efectuar la diligencia.

6. Requerimiento a los demandados y a sus apoderados:

Adviértaseles a los apoderados y a los ejecutados que deben obrar conforme a los deberes que se les impone en el art. 78 del C.G.P., y en este caso, de manera especial en lo que corresponde a los numerales 1 y 2, porque de continuar con la presentación de escritos y solicitudes que de manera semejante ya se han resuelto y las que pretenden dilatar el trámite para posteriormente obtener decisiones a su favor, se revisará la pertinencia de remitir copia del expediente a las instancias correspondientes, para que se investigue la conducta de los abogados.

En virtud a lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, RISARALDA,**

RESUELVE:

1º. Se releva del cargo al secuestre, Hugo Gómez Franco S.A.S., y en su lugar se designa a la sociedad DAFUBA S.A.S. (representante legal Daniel Andrés Fúquenes B.), a quien se le comunicará el nombramiento por el medio más expedito, advirtiéndole que el cargo es de obligatoria aceptación y que dispone de cinco (5) días, contados a partir del envío de la comunicación, para que lo acepte (Arts. 48 y 49 del C.G.P.).

Allegada la aceptación del designado, se requerirá al saliente, señor Elider Antonio Tapasco para que haga entrega del bien en tres (3) días y rinda cuentas finales de su gestión en diez (10) días.

2º. No se repone el auto del 19 de septiembre de 2022, en la parte que fue recurrida, según lo indicado líneas atrás.

Con relación a la apelación solicitada para el mismo auto, se niega por cuanto éste no es susceptible de dicho medio de impugnación, según el art. 321 ib., no existiendo tampoco norma especial que habilite el mencionado recurso.

3º. Se le reconoce personería al abogado Juan Pablo Hincapié Pulgarín, para actuar en representación del codemandado Alejandro Echeverry Sánchez, en los términos del poder conferido.

4º. Líbrese oficio con destino a la ORIP de esta ciudad, para que allí se aclare que el embargo comunicado mediante el oficio 2374 del 25 de septiembre de 2014 por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, inscrito en el certificado de tradición del bien 290-148998, corresponde en este momento a un proceso "*ejecutivo singular*" y no a uno con acción real.

5º. Para la diligencia de remate del inmueble, se fija siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022), a partir de las ocho de la mañana (8:00 a.m.) y no se cerrará sino hasta después de que haya transcurrido una (1) hora por lo menos (Art. 452 del C.G.P).

Se deja constancia de que la fecha es la más próxima disponible según la agenda del Despacho y la diligencia se realizará en forma virtual, conforme lo dispone la Ley 2213 de 2022; sin embargo, de cambiar las disposiciones del Consejo Superior de la Judicatura y/o del Consejo Seccional de la Judicatura sobre la presencialidad y realización de audiencias, se informará oportunamente.

El bien a subastar corresponde al adscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 290-148998 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad y se encuentra ubicado en esta ciudad, identificado como lote 33A Km. 2 Vía Cerritos, Finca El Palomar. El avalúo fue el determinado en el auto del 2 de septiembre de 2022, por la suma de dos mil doscientos once millones setecientos ochenta y ocho mil setecientos setenta y un pesos con ochenta y dos centavos m/cte. ($**2.211.788.771,82**), según el avalúo realizado por la Ingeniera Industrial Paola Andrea Amaya Velásquez.

Será oferta admisible la que cubra como mínimo el setenta por ciento (70%) del valor del avalúo dado al bien y postor hábil quien previamente acredite de manera legal su consignación por valor del 40% de dicho avalúo en el Banco Agrario de la ciudad, pudiéndose hacer postura dentro de los cinco (5) días anteriores al remate o hasta la oportunidad señalada en el art. 452 del C.G.P.

Los interesados en el remate deberán presentar sus ofertas, a través del correo institucional de este Despacho (j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co), las mismas,

deberán contener el depósito previsto en el art. 451 ib. y se les garantizará la privacidad de cada propuesta.

Se les advierte a los postores que deben enterarse para el momento de la subasta sobre las deudas que tenga el inmueble objeto del proceso, tanto de impuestos, servicios públicos, o según sea el caso, de gastos de administración.

La divulgación del remate se hará mediante inclusión en un listado que se publicará por una sola vez en un periódico de amplia circulación local, el día domingo, con una antelación no inferior a diez (10) días de la fecha señalada, conforme lo establece el art. 450 de la ley adjetiva.

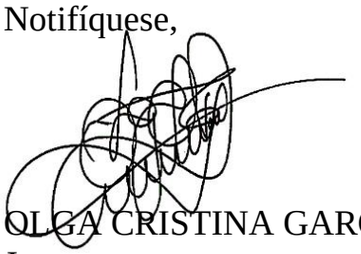
Se deberá aportar al correo institucional ya referido, antes de la apertura de la diligencia, una copia informal en formato pdf, de la página del periódico y del certificado de tradición actualizado del inmueble, expedido dentro del mes anterior a la fecha de la subasta.

Actúa hasta este momento como secuestre, el señor Elider Antonio Tapasco Manso, quien registra como dirección electrónica: elianto0816@hotmail.com

En el "*micrositio"* adjudicado a este Juzgado en la página web de la Rama Judicial, sección remates (https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-delcircuito-de-pereira/102), se puede consultar el expediente, especialmente el avaluó (archivo digital 85 Carpeta 01Cdno1Parte1), en el mismo se deja inserto el enlace para la audiencia en la fecha antes señalada.

6º. A los demandados y a sus respectivos apoderados, se les advierte sobre el cumplimiento de sus deberes (Art. 78 del C.G.P.), en la forma en que se estableció en el numeral 6 de la parte considerativa.

Notifíquese,



OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO.
Jueza.

E.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No.182 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Rda., 15 de noviembre de 2022.

JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ

Secretario