

Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Cúcuta

Cúcuta, diez de noviembre de dos mil veinte

Auto interlocutorio-resuelve reposición-resuelve objeción

Ejecutivo hipotecario. 540014003001 2007 00133 00

Se resuelve la reposición propuesta por el apoderado de la parte demandada contra el auto de octubre veintinueve de dos mil diecinueve y la objeción formulada al avalúo del inmueble objeto de cautela; advirtiendo desde ahora que la pretensión revocatoria deviene frustránea al inobservar el impugnante en su ejercicio argumentativo de cara al proveído objeto de censura, la demostración del yerro *in iudicando*, ora *in procedendo*, que amerita su remoción del universo procesal y por allí la admisión de la cuenta alterna que propone para desestimar la que se allega por el ejecutante.

Lo anterior, porque como a golpe de vista se evidencia, ninguna justificación normativa se aduce con la reposición para evidenciar que a la luz del numeral 2º del artículo 446 del C.G. del P., invocado por el Despacho para rechazar la predicha objeción, esta sí cumplía la requisitoria adjetiva echada de menos, ora que el precepto fue indebidamente interpretado o preterido aquel que debía gobernar la situación procesal; pues se limitó el objetante a expresar en aquella oportunidad frente a la liquidación rebatida, como así se memoró en el auto recurrido que “...la misma no se ajusta a los lineamientos dados por el Tribunal Superior de Norte de Santander(sic)...”; sin aportar siquiera la copia respectiva de la providencia citada a pie de página en su escrito, en orden de informar al juzgador si sobre la base factual que dice resolvió la superioridad, valga precisar, en proceso distinto al que ahora centra nuestra atención, puede establecerse analogía cerrada que permita considerarla precedente atendible, sin parar mientes en que lejos está de configurar *doctrina probable* una sola decisión de tribunal superior, en los términos del artículo 4º de la ley 169 de 1986 (C-836/2001).

Pero a más de lo anterior, debe anotarse que mientras el artículo 884 del Código de Comercio fija la tasa del interés moratorio conforme a una y media vez la corriente certificada por la Superintendencia Financiera, ninguna previsión hace sobre la matemática financiera que pudiera incidir en tales guarismos, de donde se sigue que mientras para un lego en tan técnicos aspectos -como en

este caso lo es el Juez – en tanto aquello no resulte evidenciado por ante la experticia correspondiente, que de ordinario debe aportar el interesado en la demostración del yerro técnico aducido, ningún dislate puede atribuirse a la operación aritmética conforme a la cual, en cabal aplicación del mandato contenido en el artículo 884, la predicha tasa certificada anual se multiplica por 1,5 luego de dividirla en doce-mensualidades-, en tanto que la dispensa de prueba fijada en el artículo 167 del C.G. del P. frente a hechos notorios como los indicadores económicos(art.180,C.G.del P), no puede extenderse a la que desde lo técnico cabe recaudar para evidenciar que la tasa efectiva anual certificada por la Superfinanciera no se ve reflejada en la operación descrita.

La decisión no se revoca y por el contrario se aprueba la cuenta por \$191.036.900 a corte de septiembre 30 de 2019, correspondiendo a capital la suma de \$35.000.000.

Por otra parte y en lo que toca con la objeción al avalúo que se fijara en \$165.934.500 con apoyo en el precepto adjetivo del numeral 4° del canon 444 del C.G. del P.; debe indicarse que el dictamen allegado por el objetante a folios 274 a 308 del expediente digital, en principio podría admitirse a examen desde lo formal en tanto se acredita que la experta Rocío del Pilar Bautista Vargas que lo suscribe, en efecto se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores y por tanto está habilitada para desarrollar la actividad valorativa en los términos de la ley 1673 de 2013.

Sin embargo, no se observa el cumplimiento cabal de la requisitoria fijada en los numerales 4 a 9 del artículo 226 del C.G del P., impidiendo ello su apreciación como medio suasorio para conocer el hecho debatido, esto es, la correspondencia del valor que dice el objetante tiene el inmueble objeto de persecución, con el diferido por ley a los bienes raíces -catastral + 50%-, pues aun cuando en el traslado conferido al demandante ningún reparo se hizo sobre el punto, el imperativo del inciso sexto de la norma en cita da cuenta de la imposibilidad de pretermitir la acreditación de aquellos *mínimos* referidos.

Pero a más de lo anterior, el Despacho debe destacar que el análisis efectuado para deducir el precio del bien exhibe un yerro apreciativo que impide, aun salvando el impeditivo formal de aducción del medio de prueba que ya se memoró, considerar que el estudio presentado informa sobre la realidad del objeto valorado, como quiera que nada más ver el soporte fotográfico (288-291 y 334-337)para concluir que el predio se encuentra sometido a construcción y sobre la base de una proyección de la

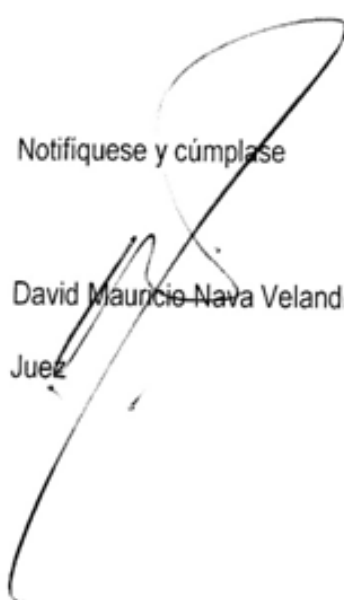
misma se elaboró el dictamen y se efectuó la comparación de precios con otros inmuebles completamente terminados que por tanto no pueden considerarse de *similares características*.

El dislate traído a cuento compromete de manera grave la solidez del dictamen aportado en tanto evidencia que sobre un objeto a la fecha inexistente, en tanto el de tres plantas presentado se encuentra proyectado y aun en obra; se realizaron valoraciones comparativas para deducir por ese método el precio del terreno y por vía de reposición el de la construcción que como se dijo, no existía al momento del estudio según refleja la documental representativa que lo acompaña.

Así las cosas, no puede corresponder el valor fijado en el dictamen con el del inmueble inspeccionado para la elaboración del mismo, porque aquel da cuenta de un predio de tres plantas acabadas, habitables, funcionales, que se sometió a comparación con otros tres de similares características constructivas y de ubicación; mientras que el que realmente existía era otro, en obra, incompleto, sin posibilidad de ser habitado en sus tres plantas proyectadas y que esa razón no podía someterse en condiciones de uniformidad a la comparación de precios con los otros tres relacionados en el estudio.

El dictamen analizado entonces no se acoge como medio de prueba para sustentar la objeción formulada al avalúo fijado, sin que tenga en la decisión adoptada incidencia alguna el allegado por el demandante para rebatir el desestimado, porque basta indicar que el perito que lo suscribe, esto es, el ingeniero Luis Antonio Barriga Vergel (fls.311-374) carece de certificado como evaluador para predios urbanos, según se leen las categorías para las que acreditó ante el Registro Abierto de Avaluadores estar habilitado. Por lo dicho, el dictamen allegado por el demandante se rechaza.

Sin embargo, aun cuando la objeción al avalúo no prosperó, no puede dejar de verse que inclusive el *estudio* allegado por el mismo demandante da cuenta de un valor del inmueble superior al deferido por ley, de donde se sigue que es imperioso apartarse de aquel y ordenar a los sujetos procesales que con plena observancia de lo previsto en el artículo 226 del C.G. del P y siguientes y la requisitoria del la ley 1673 de 2013, se allegue un estudio valorativo del precio real del inmueble objeto de cautela, en orden de proseguir la ejecución sin causar perjuicio al patrimonio del demandado y satisfacer el crédito del demandante.



Notifíquese y cúmplase

David Mauricio Nava Velandia

Juez