



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Valledupar, veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: **EJECUTIVO**

Radicado: **20001400300520120046200**

Demandante: **BANCOLOMBIA S.A**

Demandado: **SERVORTOPEDICA S.A.S Y OTTO ARMANDO PEREZ OROZCO**

Teniendo en cuenta que venció el término concedido en auto que antecede y las partes efectuaron su pronunciamiento, procede el Despacho a pronunciarse frente a los avalúos aportados por la parte ejecutada y ejecutante dentro del presente proceso, en los siguientes términos.

Sea lo primer indicar que, conforme lo dispone el art.444 del C.G.P, *“Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:*

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.”

De otro lado, a voces del art. 457 *ibidem*, 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 *ejusdem*. 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.

En ese orden, se tiene que el avalúo aportado por la parte ejecutada suscrito por el señor ADRIAN RIVERA MARTINEZ, no puede ser acogido toda vez que, este no se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, de manera que no cumple con los presupuestos legales para ejercer dicha actividad, y de admitirse se incurriría en las sanciones establecidas en el parágrafo del art. 10 de la precitada norma.

Ahora bien, en cuanto a la experticia allegada por la parte ejecutante, se denota que, en el mismo se tasó como valor comercial del inmueble la suma de MIL VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL OCHENTA PESOS (\$1'025.711.080), suma que resulta significativamente inferior a la establecida en el avalúo que hasta la fecha se encuentra aprobado en el proceso, por valor de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS M. L. (\$3'231.042.080,00), y que si bien fue allegado por el ejecutado en aquel momento, BANCOLOMBIA S.A no efectuó oposición alguna, de manera que, correspondiendo a una actualización del avalúo comercial, no se encuentra justificada la depreciación comercial del bien, a tal punto que la suma fijada por el perito EDWIN FERNANDO AYERBE, ni siquiera alcanza a cubrir el valor del avalúo catastral aumentado en un 50%. (\$1'904.961.000).



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
VALLEDUPAR – CESAR**

De igual manera, al consultar al perito frente a las razones de la poca variación entre el avalúo comercial tasado en el dictamen aportado por la entidad bancaria en el año 2011 (\$1.025.711.080,00) y el efectuado casi diez años después (\$1.640.026.446,00), afirmó que se debía a que *“las condiciones de mercado, sociales y de seguridad cambian a través de los años”*, y que *“el avalúo comercial presentado por lo Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz reflejó los condiciones socioeconómicos actuales del inmueble”*, sin precisar de manera clara y precisa los factores que influyeron directamente sobre el bien objeto de la pericia para que su valor comercial no solo no variara en tantos años, sino además, las causas puntuales de su depreciación frente al avalúo que ya está aprobado en la lid.

Decantado lo anterior, resulta diáfano que tampoco hay lugar a acoger el avalúo comercial presentado por la parte ejecutante, en tanto que, no se encuentra debidamente sustentado, y acogerlo constituiría una afectación de los intereses del deudor, toda vez que, el precio comercial tasado en el mismo, como se dijo en precedencia, no cubre ni siquiera el avalúo catastral aumentado en un 50%, que es el establecido por Ley para los bienes inmuebles.

Al respecto, resulta pertinente traer a colación lo señalado por la Corte Constitucional, en sentencia T-531 de 2010 donde manifestó: *“(…) no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución.*

La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.

(…)

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor.”

Por las razones antes expuestas, esta agencia judicial no acoge los avalúos comerciales aportados por la parte ejecutada y ejecutante, toda vez que carecen de



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
VALLEDUPAR – CESAR**

la idoneidad para fijar el precio real del bien inmueble, al carecer por un lado de legalidad y de otro, no encontrarse debidamente sustentado y justificado el precio tasado, manteniéndose hasta tanto no sea aprobado un nuevo dictamen, el que se encuentra en firme por valor de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS M. L. (\$3'231.042.080,00).

Ahora bien, visto el nuevo avalúo aportado por la parte ejecutante, no se le dará trámite hasta tanto no sea aportado el certificado de inscripción del avaluador en el RAA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

**DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
Juez.**

S.F

Firmado Por:

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA

JUEZ

JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR-CESAR

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

Calle 14 Carrera 14, Esquina, Palacio de Justicia, Quinto Piso
Valledupar, Cesar



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
VALLEDUPAR – CESAR**

Código de verificación:

0c5d5863fce3e1ec7e876d81b1aaadfbfa2514d8a6996586c80d1f35ba306c69

Documento generado en 20/04/2021 11:04:00 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**