

JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., julio catorce (14) de dos mil veintitrés.

Radicación: Ejecutivo No. 2022 0422
Demandante: NIDIA MANOSALBA CELY Y OTRA
Demandado: DEYBER ALEXANDER CANO.

Se procede a resolver el recurso de reposición contra el auto de fecha primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022), presentado por el apoderado de la parte demandada.

Argumentos del recurrente

Aduce el recurrente que los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 2033782, No. 2033931 y 2034075 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Centro, sobre los cuales ya se inscribió embargo, tienen un valor comercial superior a los \$600.000.000, de acuerdo con el avalúo comercial de los mismos realizado por la inmobiliaria Cobracs S.A.S. en el mes de marzo del año 2022, con ocasión de un crédito hipotecario que se adquirió con Banco de Occidente.

Sobre los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 2033782, No. 2033931 y No. 2034075 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Centro, se encuentra registrada una hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, constituida a través de la escritura pública No. 1286 del 25 de abril del 2019 de la notaría 72 de Bogotá, como garantía del crédito hipotecario No. 190-008509 adquirido con el Banco de Occidente.

A la fecha, el crédito hipotecario No. 190-008509 adquirido con el Banco de Occidente, presenta un saldo a capital por valor de \$132.356.115; es decir, del valor comercial de los inmuebles, más de \$450.000.000 se encuentran disponibles para garantizar o cubrir obligaciones del ejecutado, en especial la pretendida en este caso, pues no existen otras hipotecas o embargos previos diferentes al embargo ordenado por el Despacho.

El impuesto predial de los inmuebles con matrícula inmobiliaria No. 2033782, No. 2033931 y No. 2034075 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Centro, apartamento, parqueadero y depósito, les asigna un valor catastral de \$285.812.000, \$15.695.000 y \$1.887.000, respectivamente, lo cual respalda que su valor comercial es, por lo menos, el doble del valor catastral estimado por la autoridad competente.

El inciso 3° del artículo 599 del Código General del Proceso establece que el Juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario.

Teniendo en cuenta que con el valor de los bienes identificados con matrículas inmobiliarias No. 2033782, No. 2033931 y No. 2034075 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Centro, se excede el doble del valor del crédito cobrado, se presenta recurso de reposición con el fin de que se reforme el contenido del Auto con fecha del 01 de febrero del año en curso, a través del cual se decretaron medidas cautelares, y se limiten los embargos excluyendo de la medida el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 40795290 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Sur, con el fin de que pueda registrar la escritura pública de compraventa de dicho inmueble.

Consideraciones

El inciso 3 del artículo 599 del C.G.P., señala que *“El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder el doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o venalidad”*.

Para determinar la procedencia de la cuantía sobre los embargos decretados se debe tener en cuenta el monto de las sumas de dinero decretadas en el auto que libró mandamiento de pago, que para la presente fecha entre capital, intereses de mora y costas prudencial mente calculadas ascienden a un monto aproximado de \$295.000.000,00., con lo cual se puede establecer como limite de la medida de embargo el doble de dicho monto, es decir **\$590.000.000,00.**

De esa manera, el recurrente señala que los bienes embargados e identificados con folios de matrículas 50C-2033782, No. 50C-2033931 y 50C-2034075, tienen un avalúo catastral de \$285.812.000, \$15.695.000 y \$1.887.000, respectivamente, lo cuales para hallar su avalúo comercial se deben duplicar dichos valores, planteamiento que para el presente asunto tratándose de un proceso ejecutivo no se puede calcular de esa manera, por cuanto el avalúo comercial se debe calcular conforme lo señala el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P., esto es, *el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%)*, de tal suerte que al hacer el calculo sobre los avalúos catastrales citados corresponderían a 303.394.000,00 mas el 50% que sería \$151.697.000,00., el total del avalúo sobre los 3 inmuebles correspondería a **\$455.091.000,00.**

Así las cosas, con el avalúo de esos 3 inmueble no se supera el tope del doble del crédito cobrado, naciendo la oportunidad de decretar embargos adicionales como efectivamente se hizo al decretarse el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40795290, que a pesar que pueda superar el monto autorizado por la norma transcrita, pero al no tenerse la certeza de la existencia de otros bienes que puedan mantenerse en el rango permitido, no es posible levantar dicha medida cautelar.

Ahora, otro aspecto muy relevante para impedir que se levanten las medidas cautelares y que en síntesis puede pensarse que el embargo de los bienes no supera el límite del doble del crédito pretendido, es la existencia de un crédito hipotecario adquirido con el Banco de Occidente sobre los bienes embargados e identificados con folios de matrículas 50C-2033782, No. 50C-2033931 y 50C-2034075, crédito que según el mismo apoderado de la parte actora presenta un saldo a capital por valor de \$132.356.115,00, que en el caso que ese acreedor interviniera conforme lo dispone el artículo 462 del C.G.P., el producto de un hipotético remate en caso que se ordenara seguir adelante con la ejecución, se vería notoriamente disminuido, sin contar cuanto tiempo pudiera transcurrir hasta que el pago de la obligación se efectuara.

Por último, de la lectura del recurso de reposición presentado por la parte demandada, se evidencia que lo pretendido también pudiera corresponder a una reducción de embargos, no obstante, dicha solicitud debe efectuarse en los términos del artículo 600 del código general del proceso.

En ese orden de ideas, el auto objeto de recurso no será revocado.

En mérito de lo expuesto, se dispone:

NO REVOCAR el auto de fecha primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022).

NOTIFÍQUESE, (4)


LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
Juez

LAO