

SECRETARÍA. Montería, cinco (5) de marzo de dos mil veintiuno (2021). Pasa al despacho de la señora Juez el presente proceso, en el cual se encuentra pendiente para decidir sobre objeción avalúo y solicitud nombrar perito. Así mismo, se encuentra vencido traslado de la liquidación adicional del crédito. Provea,
La Secretaria,

LUZ STELLA RUIZ M.



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA**

Montería, cinco (5) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO: Proceso Ejecutivo de **BANCO COOMEVA S.A. - BANCOOMEVA NIT 900.406.150-5**, Contra **MONICA CECILIA CORREA NUNEZ -CC. 57.429.763** y **JORGE LUIS COLORADO GALINDO -CC. 6.892.967. RAD. 2019 – 00027-00.**

Antes de proceder a resolver el asunto que en esta oportunidad nos ocupa, esta Agencia Judicial verifica en el SIRNA la vigencia de la tarjeta profesional de los apoderados judiciales de las partes, hecho lo cual se encontró que sus T.P. están VIGENTES.

# CÉDULA	# TARJETA/CARNÉ/LICENCIA	ESTADO	MOTIVO NO VIGENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
73104277	207049	VIGENTE	-	PYPASESORIAS@HOTMAIL.COM
1 - 1 de 1 registros				

# CÉDULA	# TARJETA/CARNÉ/LICENCIA	ESTADO	MOTIVO NO VIGENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
39271293	95753	VIGENTE	-	-
1 - 1 de 1 registros				

ANTECEDENTES.

Dentro del presente radicado, mediante Auto de fecha 04-diciembre-2020 se corrió traslado por diez (10) días del avalúo catastral, para que los interesados presentaran sus observaciones. Dentro de dicho término, el apoderado de la ejecutada presentó un avalúo comercial (por valor de \$733.200.336), conforme lo establecen los numerales 2 y 4 del artículo 444 del C.G.P. Contra este último, la apoderada de la parte ejecutante presentó objeciones y allegó otro avalúo comercial (por valor de \$532.054.512).

Finalmente, el apoderado de la parte ejecutada solicita al Despacho que se designe un perito de la lista de auxiliares de la justicia, para que emita un nuevo dictamen sobre el avalúo comercial del inmueble, teniendo en cuenta que existe una notable diferencia entre los dos avalúos presentados.

el Juzgado procedió a dar traslado a la contraparte, del avalúo presentado por el apoderado de la ejecutada, y esta presentó objeciones contra dicho avalúo y un nuevo avalúo comercial.

ASUNTO A RESOLVER

Corresponde a esta Agencia Judicial establecer si, conforme a las normas que regulan el asunto, es procedente presentar objeciones contra el avalúo.

Así mismo, establecer si es procedente la designación de un perito para que emita un nuevo avalúo, dada la diferencia entre los avalúos presentados por las partes.

Finalmente, por economía procesal, el Despacho procederá a resolver sobre la actualización de liquidación del crédito presentada por la ejecutante.

CONSIDERACIONES

El numeral 2 del artículo 444 del C.G.P., establece:

“Artículo 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. 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:

(...)

*2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, **para que los interesados presenten sus observaciones**. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.” (Negrilla fuera de texto)*

Advierte el Despacho que, tal como surge de su propio texto, la norma citada **no contempla la presentación de objeciones, solo de observaciones**, motivo por el cual esta judicatura no imprimirá trámite alguno a las objeciones presentadas por la apoderada judicial de la ejecutante, contra el avalúo presentado por la parte demandada, en su lugar, éstas serán rechazadas como objeciones, **pero se tendrán en cuenta como observaciones**.

Igualmente, respecto a la solicitud que hace el apoderado de la demandada -Dr. Juan Carlos Burgos Jiménez; que se designe un perito de la lista de auxiliares de la justicia, para que emita un nuevo dictamen sobre el valor comercial del inmueble, es preciso remitirnos a la norma anterior, toda vez que ésta tampoco contempla tal posibilidad, por cuanto es clara al indicar que **es el juez quien resolverá**.

*2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, **caso en el cual el juez resolverá**, previo traslado de este por tres (3) días.” (Negrilla fuera de texto)*

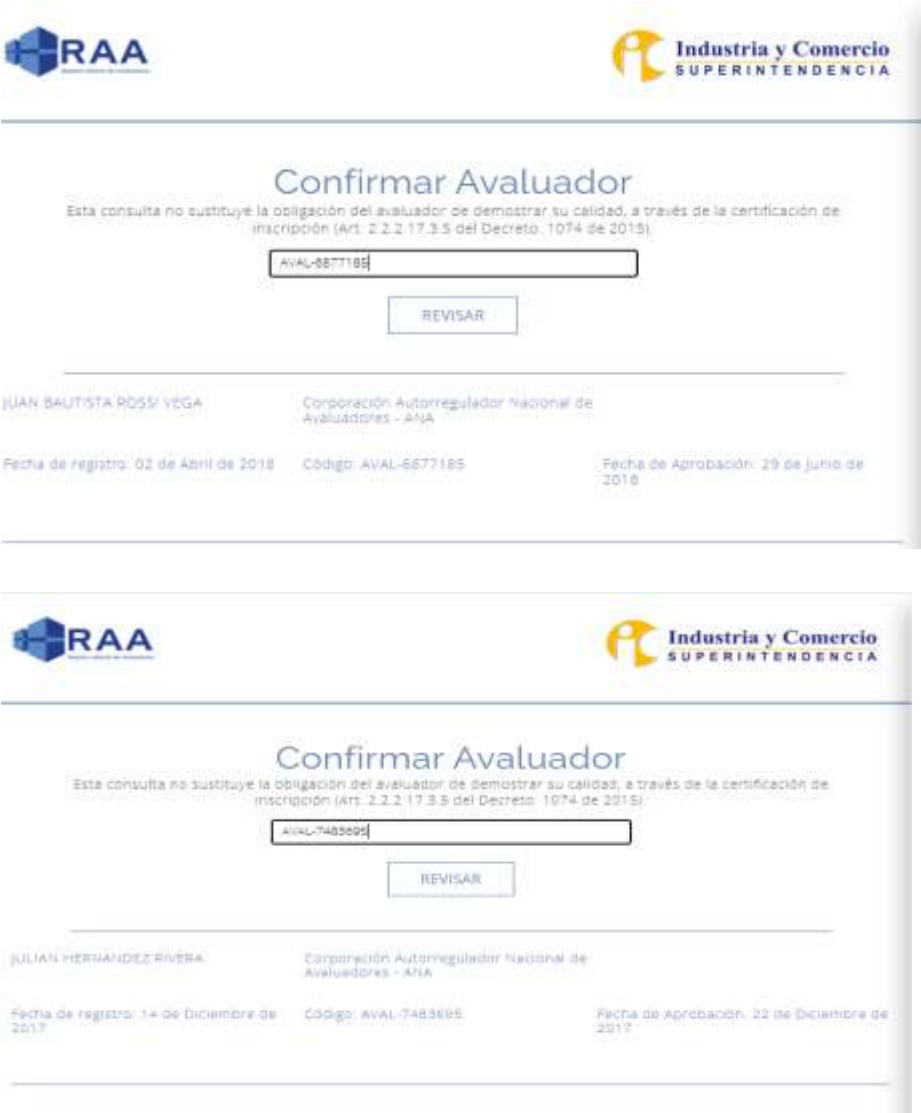
Recuérdese, que es el juez el director del proceso y que, precisamente por serlo, entre sus deberes tiene conforme al artículo 42 del C.G.P. el de dirigirlo, velar por su rápida solución, hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe, así como evitar toda tentativa de fraude procesal. Tales deberes le imponen el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.); de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

Ahora bien, para dirimir el asunto que nos ocupa es preciso recordar que el Código General del Proceso (art. 47) dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia **tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar**.

De acuerdo a lo anterior, y al ser una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013 y sus normas reglamentarias, a partir del 2 de enero de 2017, cuando el auxiliar de la justicia que intervenga en un proceso requiera elaborar dictámenes de avalúos en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, para las cuales se exige al perito estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, este deberá presentar certificado de inscripción vigente en el mencionado registro, como prueba idónea de su calidad de evaluador.

En efecto, a partir del 02-enero-2017 inició a operar en Colombia, el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), vigilado por la Superintendencia de Industria y Comercio y las dos únicas entidades reconocidas de autorregulación (ERA): el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA) y la Corporación Colombiana Autorreguladora de evaluadores (Anav)

Así las cosas, el Despacho procedió a verificar en el RAA, el registro de los peritos evaluadores que realizaron los dos avalúos enfrentados en esta oportunidad, encontrando que ambos se encuentran debidamente registrados. Ver imágenes.



No obstante lo anterior, encuentra esta Agencia Judicial, que el avalúo presentado por el apoderado de la ejecutada no viene firmado por el perito JUAN BAUTISTA ROSSI VEGA; ni se envió prueba que en efecto hubiese sido conferido por él, desde su correo electrónico; y además, no se anexa el certificado de registro y vigencia expedidos por la RAA al momento de realizar el avalúo.

En cuanto al perito JULIAN HERNANDEZ RIVERA, el cual, allegó dicha certificación, donde se advierte que se encuentra ACTIVO y acreditado en la categoría 1 -Inmuebles Urbanos y que no se encuentra sancionado.

Además, incluye todos sus datos y los títulos académicos (Arquitecto) y certificados de aptitud ocupacional y otros programas de formación. La certificación fue expedida el día 02-marzo-2020 y el avalúo fue realizado el 13-marzo-2020.



RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA
Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100, Bogotá D.C.
Teléfono: (01) 261 10000
Correo: info@ana.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JULIAN HERNANDEZ RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7483695, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-7483685.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIAN HERNANDEZ RIVERA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Fecha	Regimen
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	22 Dic 2017	Regimen Académico



RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA
Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 100-100, Bogotá D.C.
Teléfono: (01) 261 10000
Correo: info@ana.org.co

Arquitecto - La Universidad Autónoma del Caribe.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; **no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(ia) señor(a) JULIAN HERNANDEZ RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 7483695.**

El(ia) señor(a) JULIAN HERNANDEZ RIVERA **se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN
ba7e0b2a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los **dos (02) días del mes de Marzo del 2020** y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.


Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Así las cosas, **el Despacho tendrá en cuenta este último** avalúo comercial por la suma de \$532.054.512 el cuál fue elaborado por el perito JULIAN HERNANDEZ RIVERA.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el avalúo catastral incrementado en un 50%, asciende a la suma de \$200.010.000 y **que la apoderada de la parte ejecutante en la primera oportunidad manifestó:**

1. Con ocasión a la diligencia de secuestro practicada al inmueble tuve la oportunidad de conocerlo y verificar la construcción y acabados de mismo; pude constatar que tiene un valor muy superior al que se pudiese avaluar tal y como lo establece el artículo 444 numeral 4 del C.G.P.- , es decir, tomando como base el avalúo catastral aumentado en un 50%.

Avalúo comercial por la suma de \$532.054.512, valor éste que bajo el razonamiento y sana crítica del Despacho y la verificación de dicho informe pericial, resulta más aproximado que el avalúo comercial allegado por la parte ejecutada, máxime cuando el perito evaluador cumple con todos los requisitos normativos del caso y en consideración que las dos partes están de acuerdo en que el avalúo catastral incrementado en un 50% queda muy por debajo del valor real del inmueble.

Por lo anterior, esta Agencia Judicial tiene a bien acoger el avalúo presentado por la parte ejecutante, suscrito por el perito evaluador -señor JULIAN HERNÁNDEZ RIVERA, por valor de \$532.054.512.

Lo anterior, en cumplimiento a los deberes que, como director del proceso, el artículo 42 del C.G.P. le impone al juez, cuales son: dirigir el proceso, velar por su rápida solución, hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe; recordando una vez más, que tales deberes le imponen al Juez el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.); de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

Establecido lo anterior, procede esta Agencia Judicial a verificar la actualización de la liquidación del crédito presentada por la apoderada de la ejecutante, para lo cual es preciso tener en cuenta lo siguiente:

Mediante Auto de fecha 19-junio-2020, fue aprobada la liquidación del crédito presentada por la demandante hasta febrero-2020, así:

CAPITAL: **\$314.223.172**
INTERESES MORATORIOS AL 29-FEBRERO-2020: **\$106.724.000**

La togada presenta la siguiente actualización del crédito a fecha 31-diciembre-2020:

ACTUALIZACION DEL CREDITO									
RESOLUCION	FECHA INICIO TRIMESTRE	FECHA FIN TRIMESTRE	FECHA INICIO CALCULO	FECHA FINAL CALCULO	DIAS	TASA CORRIENTE ANUAL	TASA MORA ANUAL	CAPITAL	VALOR INTERESES MORATORIOS
0205	1-mar-20	31-mar-20	1-mar-20	31-mar-20	31	18,95	28,43	\$ 314.223.172,00	\$ 7.692.619,67
0351	1-abr-20	30-abr-20	1-abr-20	30-abr-20	30	18,69	28,04	\$ 314.223.172,00	\$ 7.342.348,12
0437	1-may-20	31-may-20	1-may-20	31-may-20	31	18,19	27,29	\$ 314.223.172,00	\$ 7.384.157,26
0505	1-jun-20	30-jun-20	1-jun-20	30-jun-20	30	18,12	27,18	\$ 314.223.172,00	\$ 7.117.154,85
0605	1-jul-20	31-jul-20	1-jul-20	31-jul-20	31	18,12	27,18	\$ 314.223.172,00	\$ 7.354.393,34
0685	1-ago-20	31-ago-20	1-ago-20	31-ago-20	31	18,29	27,44	\$ 314.223.172,00	\$ 7.424.744,42
0769	1-sep-20	30-sep-20	1-sep-20	30-sep-20	30	18,35	27,52	\$ 314.223.172,00	\$ 7.206.184,74
0869	1-oct-20	31-oct-20	1-oct-20	31-oct-20	31	18,35	27,52	\$ 314.223.172,00	\$ 7.446.390,90
0947	1-nov-20	30-nov-20	1-nov-20	30-nov-20	30	17,84	26,76	\$ 314.223.172,00	\$ 7.007.176,74
1034	1-dic-20	31-dic-20	1-dic-20	31-dic-20	31	17,84	26,76	\$ 314.223.172,00	\$ 7.240.749,29
TOTAL INTERESES									\$ 73.215.919,00

CAPITAL \$314.223.271=
Intereses liquidados y aprobados a febrero 29 de 2020 106.724.000=
Liquidación de costas en noviembre 10 de 2020 12.624.326=

Total adeudado a febrero de 2020 433.571.597=

Actualización del crédito a diciembre 31 de 2020 73.215.919=

Total adeudado a diciembre 31 de 2020..... \$505.787.516=

Procede el juzgado a verificar la actualización del crédito presentada por la parte ejecutante, conforme a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera, obteniendo los siguientes resultados:

6	LIQUIDACION DE CREDITO													
7	DEMANDANT					DEMANDADO					RADICACION:		-	
8	CAPITAL \$:	\$ 314.223.172	INT. C.	DESDE:			HASTA:			INT. M.	DESDE:	1/03/2020	HASTA:	31/12/2020
9	ABONO(S) HECHO(S) AL CAPITAL		Nuevo Saldo Cap.		Fecha abono		Valor \$	Nuevo Saldo Cap.		Fecha abono				
10			\$ 314.223.172					\$ 314.223.172						
11			\$ 314.223.172					\$ 314.223.172						
12			\$ 314.223.172					\$ 314.223.172						
13	TOTAL ABONOS (Si los hubiere)			\$ 0,00		NUEVO CAPITAL (Incluye abonos si hubo)			\$ 314.223.172,00		# dias/meses liq	305	10	
42	AÑO 2020													
43	CAPITAL ICS	CAPITAL IMS	IC	DESDE	HASTA	ND	IM	DESDE	HASTA	ND	TICTE \$	TIMORA \$		
44			18,77%	1/01/2020	31/01/2020	31	28,16%	1/01/2020	31/01/2020	31	0	0		
45			19,06%	1/02/2020	29/02/2020	29	28,59%	1/02/2020	29/02/2020	29	0	0		
46		\$ 314.223.172	18,95%	1/03/2020	31/03/2020	31	28,43%	1/03/2020	31/03/2020	31	0	7.585.907		
47		\$ 314.223.172	18,69%	1/04/2020	30/04/2020	30	28,04%	1/04/2020	30/04/2020	30	0	7.240.477		
48		\$ 314.223.172	18,19%	1/05/2020	31/05/2020	31	27,29%	1/05/2020	31/05/2020	31	0	7.281.670		
49		\$ 314.223.172	18,12%	1/06/2020	30/06/2020	30	27,18%	1/06/2020	30/06/2020	30	0	7.019.660		
50		\$ 314.223.172	18,12%	1/07/2020	6/07/2020	6	27,18%	1/07/2020	31/07/2020	31	0	7.253.648		
51		\$ 314.223.172	18,29%	1/08/2020	31/08/2020	31	27,44%	1/08/2020	31/08/2020	31	0	7.321.701		
52		\$ 314.223.172	18,35%	1/09/2020	30/09/2020	30	27,53%	1/09/2020	30/09/2020	30	0	7.108.761		
53		\$ 314.223.172	18,09%	1/10/2020	31/10/2020	31	27,14%	1/10/2020	31/10/2020	31	0	7.241.639		
54		\$ 314.223.172	17,84%	1/11/2020	30/11/2020	30	26,76%	1/11/2020	30/11/2020	30	0	6.911.188		
55		\$ 314.223.172	17,46%	1/12/2020	31/12/2020	31	26,19%	1/12/2020	31/12/2020	31	0	6.989.442		
56	AÑO 2021													
57	CAPITAL ICS	CAPITAL IMS	IC	DESDE	HASTA	ND	IM	DESDE	HASTA	ND	TICTE \$	TIMORA \$		
58														
59														
60														
61	SUBTOTAL INTERESES (IC/IM)										0	71.954.093		
62	TOTAL INTERESES LIQUIDADOS (Según Resolucion Superfinanciera)											\$ 71.954.093		

Así tenemos que los intereses moratorios desde el 01-marzo-2020 al 31-diciembre-2020, a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera ascienden a la suma de \$71.952.093 y no a la suma indicada por la ejecutante, motivo por el cual se procede a modificarla, la cual quedará así:

CAPITAL: **\$314.223.172**
INTERESES MORATORIOS AL 29-FEBRERO-2020: **\$106.724.000**
INTERESES MORATORIOS DEL 01-MARZO-2020 AL 31-DICIEMBRE-2020: **\$ 71.954.093**
\$492.901.265

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE.

Por lo anterior, este Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR las objeciones presentadas por la apoderada judicial de la parte ejecutante y ejecutada, y en su lugar **TENERLAS COMO OBSERVACIONES**, contra el avalúo presentado por el apoderado judicial de la ejecutada y ejecutante, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: NO ACCEDER a designar perito para que emita un nuevo avalúo, por lo expuesto en la parte considerativa del presente proveído.

TERCERO: TENER como avalúo del inmueble identificado con la M.I. 140-28732, el realizado por el perito evaluador -JULIAN HERNÁNDEZ RIVERA, por la suma de \$532.054.512.

CUARTO: MODIFICAR la liquidación del crédito presentada por la apoderada de la ejecutante, la cual queda **APROBADA** de la siguiente manera:

CAPITAL:	\$314.223.172
INTERESES MORATORIOS AL 29-FEBRERO-2020:	\$106.724.000
INTERESES MORATORIOS DEL 01-MARZO-2020 AL 31-DICIEMBRE-2020:	<u>\$ 71.954.093</u>
	\$492.901.265

SON: CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA,

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Sbm.

Firmado Por:

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

JUEZ

JUZGADO 3 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE MONTERIA-CORDOBA

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

Código de verificación:

3efccfec23a6dc9eff009308e41ef39da04bd9280df7ea589922fbf320c4fae3

Documento generado en 05/03/2021 01:36:02 PM

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

