

SECRETARIA. Montería, seis (6) de octubre del dos mil veintiuno (2021). Pasa al Despacho de la señora juez el presente proceso, con liquidación del crédito presentada por el apoderado de la ejecutada y objeción de la misma presentada por el apoderado de la ejecutante. Así mismo, el apoderado de la ejecutada presenta observaciones respecto al avalúo catastral. Provea.

LUZ STELLA RUIZ MESTRA
SECRETARIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Montería, seis (6) de octubre del dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO: Proceso Ejecutivo con Garantía Real, de **ERNESTO RAFAEL SAENZ CORREA**, contra **YADIRLEY LAMBERTINEZ GÓMEZ. RAD. 2019 - 00243.00.**

Visto el Informe Secretarial que precede y verificado el expediente virtual, encuentra el Despacho que el apoderado judicial de al aquí ejecutada, allega liquidación del crédito desde 18-12-2018 hasta el 18-09-2021, la cual totaliza de la siguiente manera:

TIPO	Liquidación de intereses moratorios
PROCESO	23001310300320190024300
DEMANDANTE	ERNESTO RAFAEL SAENZ CORREA
DEMANDADO	YADIRLEY LAMBERTINEZ GOMEZ.
TASA APLICADA	$((1+TasaEfectiva)^{(Periodos/DiasPeriodo)})-1$

RESUMEN LIQUIDACION	
VALOR CAPITAL	\$140.000.000,00
SALDO INTERESES	\$94.109.571,44
VALORES ADICIONALES	
INTERESES ANTERIORES	\$0,00
SALDO INTERESES ANTERIORES	\$0,00
SANCIONES	\$0,00
SALDO SANCIONES	\$0,00
VALOR 1	\$0,00
SALDO VALOR 1	\$0,00
VALOR 2	\$0,00
SALDO VALOR 2	\$0,00
VALOR 3	\$0,00
SALDO VALOR 3	\$0,00
TOTAL A PAGAR	\$234.109.571,44

Por su parte, el apoderado de la ejecutante manifiesta objetar la liquidación del crédito presentada por la parte ejecutada y allega otra liquidación del crédito también totalizada, desde el 18-12-2018 hasta el 18-09-2021, así:

TOTAL CAPITAL	\$ 140.000.000
TOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 96.305.323
TOTAL A PAGAR	\$ 236.305.323

Es preciso indicar que, mediante Auto calendarado 24-09-2020, este Despacho aprobó liquidación del crédito presentada por la parte ejecutante hasta el día 30-09-2020, así:

2018	Diciembre	31-dic-2018	29,10%	2,1613%	13	\$	1.306.116
	Enero	31-ene-2019	28,74%	2,1275%	31	\$	3.077.814
2019	Febrero	28-feb-2019	29,55%	2,1809%	28	\$	2.849.728
	Marzo	31-mar-2019	29,06%	2,1487%	31	\$	3.108.383
	Abril	30-abr-2019	28,98%	2,1434%	30	\$	3.000.723
	Mayo	31-may-2019	29,01%	2,1454%	31	\$	3.103.611
	Junio	30-jun-2019	28,96%	2,1414%	30	\$	2.997.951
	Julio	31-jul-2019	28,92%	2,1394%	31	\$	3.098.018
	Agosto	31-ago-2019	28,98%	2,1434%	31	\$	3.100.747
	Septiembre	30-sep-2019	28,98%	2,1434%	30	\$	3.000.723
	Octubre	31-oct-2019	28,65%	2,1216%	31	\$	3.069.204
	Noviembre	30-nov-2019	28,55%	2,1150%	30	\$	2.960.934
	Diciembre	31-dic-2019	28,37%	2,1030%	31	\$	3.042.363
	2020	Enero	31-ene-2020	28,16%	2,0891%	31	\$
Febrero		28-feb-2020	28,59%	2,1176%	28	\$	2.766.997
Marzo		31-mar-2020	28,43%	2,1070%	32	\$	3.146.453
Abril		30-abr-2020	28,04%	2,0811%	30	\$	2.913.640
Mayo		31-may-2020	27,29%	2,0312%	31	\$	2.938.469
Junio		30-jun-2020	27,18%	2,0238%	30	\$	2.833.320
Julio		31-jul-2020	27,18%	2,0238%	30	\$	2.833.320
Agosto		31-ago-2020	27,44%	2,0412%	30	\$	2.857.680
Septiembre		30-sep-2020	27,53%	2,0472%	30	\$	2.866.080

TOTAL, CAPITAL-	140.000.000,00
TOTAL, INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	63.890.426
TOTAL, A PAGAR	203.890.426,00

Ahora bien, advierte el Despacho que la objeción presentada por la parte ejecutante contra la liquidación del crédito de la ejecutada, fue extemporánea, por cuanto ya se encontraba vencido el término de traslado. Sin embargo, una vez realizada la liquidación del crédito por esta Agencia Judicial, en aplicación de las tasas de intereses publicadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, se advierte que esta arroja una suma mayor a la presentada por la parte ejecutada e igualmente, a la presentada por la parte ejecutante. Por tal motivo, con el fin de no hacer más gravosa la situación de la ejecutada, se escogerá la liquidación del crédito presentada por el apoderado de la parte ejecutante.

Conforme a ello se procede a aprobar la liquidación del crédito presentada por la parte ejecutante hasta la fecha 18-septiembre-2021, de acuerdo con las reglas establecidas en el numeral 4º del artículo 446 del Código General del Proceso.

Encuentra también el Despacho, que el apoderado de la parte ejecutada –Dr. Jorge Alexander Gómez Mazo, dentro del término legal para ello presentó observaciones frente al avalúo catastral del cual se corrió traslado mediante Auto calendarado 06-septiembre-2021; donde manifiesta:

La parte demandante a través de su apoderado, presentó ante el Despacho el avalúo catastral del inmueble perteneciente a la señora Yadirley Lambertinez Gómez, buscando con ello, que se logre hacer efectivo el pago de la obligación, por lo que mi defendida en ningún momento se ha opuesto a ello; pero hay que resaltar que sí hay reparos en cuanto al monto fijado por la entidad encargada, que en este caso es el IGAC y, dicho valor no corresponde a la realidad del predio, ya que el mismo no se ajusta al tamaño, límites, uso, clase, ubicación, vías de acceso, clase de terreno, número de construcciones y por ende a las condiciones en el mercado inmobiliario; por lo que respetuosamente se le solicita al Despacho que, se tenga en cuenta el avalúo que fije un perito experto en la materia, ya que es necesario pero que lleva su tiempo a que la Administración haga una reliquidación del impuesto predial por cuanto el mismo no se encuentra actualizado.

No basta solamente con que la parte acreedora con el ánimo de buscar la satisfacción del cumplimiento del crédito, aporte dicho avalúo, sino que el mismo certificado tiene que tener una connotación bastante especial, de ello, la Corte Constitucional, mediante la Sentencia T – 531 de 2010, señaló: “Con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar

que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla.”

(...)

También hay que tener en cuenta que el artículo 444 inciso 4 del Código General del Proceso contempla que, el valor del avalúo catastral podrá incrementarse en un cincuenta por ciento, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer el valor real del inmueble, por lo que con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen por cualquiera de las formas que menciona el inciso segundo, frente a esto, el alto Tribunal precisó lo siguiente: “Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, **como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso.** La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos.” Negrita y

Y es que el avalúo catastral que reposa en el proceso no es idóneo si de establecer el valor real del inmueble se trata, pues la descripción del mismo puesto en el mercado inmobiliario, raya con el valor de \$78.062.000.00 descrito en el Certificado Catastral Nacional, pues basta con observar el folio que contiene la diligencia de secuestro del mencionado inmueble para darnos cuenta sobre la descripción del mismo.

Por lo tanto, teniendo como parámetro la mencionada sentencia de la Alta Corporación, no es suficiente que el acreedor aporte el avalúo catastral y que sobre éste se dé el incremento señalado en la ley

aunque así esté consignado en la norma, pues como se dijo anteriormente, se requiere que el mismo avalúo sea idóneo no solo para satisfacer el pago de una obligación en beneficio del acreedor, sino también, que se proteja el derecho del deudor en cuanto a que haya correspondencia con el valor real del inmueble, pues de no ser así, habría un detrimento patrimonial en cuanto a los derechos del demandado. Por lo que el acreedor está en la obligación de que junto con el avalúo catastral también aporte un avalúo comercial, ya que el primero de los casos, es decir, del avalúo catastral por lo general siempre arroja un valor muy por debajo al dictamen que pueda hacer

un experto y de esta manera se le pueda dar convicción al director del proceso sobre el valor real del predio, reiterándose de que si se tiene en cuenta solamente el avalúo catastral, esto implicaría un detrimento patrimonial en cuanto a los intereses de mi defendida.

Por lo tanto, Señor Juez, solicito que se tenga en cuenta y que se aporte al proceso un avalúo comercial y de esta manera, no haya lugar a vulneración de derechos.

Por su parte, el apoderado de la parte ejecutante allega escrito mediante el cual se pronuncia respecto a la observación presentada por la ejecutada respecto al avalúo catastral, motivo por el cual el Despacho prescindirá del traslado de que trata el numeral 2º del artículo 444 C.G.P., en aplicación, por analogía, del artículo 9 – párrafo- del Decreto 806-2020; aun cuando no se acredita que la parte ejecutada envió el escrito de observaciones a la parte ejecutante, esta última tuvo a bien pronunciarse al respecto, teniéndose por descorrido el traslado, por economía procesal.

Verificado el memorial presentado por el apoderado de la ejecutante, se encuentra que el mismo manifiesta lo siguiente:

JUAN DAVID GUZMAN SAENZ, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 446 del CG del P, me permito pronunciarme respecto del memorial titulado observaciones al avalúo catastral presentado por la parte ejecutada, así:

*"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.*

(...)

*4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), **salvo** que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.*

2.- Los días 30 de agosto y 3 de septiembre 2021, se presentó memorial mediante el cual se allega el avalúo catastral del inmueble objeto de esta litis expedido por el IGAC, por valor de \$78.062.000 , y conforme lo establecido en el artículo en comento se solicitó el incremento en un 50%.

3.- Como se observa de la norma trascrita es facultativo que quien no esté de acuerdo con el valor del inmueble presente un dictamen pericial. De ese modo si la parte demandada considera que ese no es valor real de su inmueble pues debe a su costa así acreditarlo. Es de resaltar que la parte interesada no se encuentra amparada por pobre así que bien pueda en aras de proteger sus propios intereses acudir a ese nuevo dictamen, pero no a costas de la parte ejecutante quien ya ha tenido que acudir a un proceso para perseguir el pago de una obligación

insoluta. Adicionalmente no habría equilibrio procesal bajo el supuesto que alega el apoderado judicial de la ejecutada en mencionar lo establecido por el legislador, pero no hacer uso de las oportunidades previstas por el legislador.

Finalmente se deja claro que la parte ejecutante no se opone a que si a bien lo tiene la ejecutada acuda a un perito para el avalúo del bien, pero no a costas del ejecutante.

Para resolver es preciso verificar el artículo 444 del C.G.P., el cual establece:

"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.

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.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. (...)

Considera este Despacho Judicial, que el apoderado de la parte ejecutada, haciendo una errónea interpretación de la norma, pretende hacer de su querer, una obligación para la parte ejecutante, por cuanto, tal como lo indica el numeral 2º “quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente”. No obstante, observa esta Judicatura que el togado presenta observaciones, sin embargo, no allega un avalúo diferente, pretendiendo que se obligue a la contraparte a presentar un avalúo comercial, siendo que dicha parte, al aportar el avalúo catastral no tuvo a bien presentar otro.

Visto lo anterior, se tendrá como avalúo del inmueble con M.I. 140-107458, el avalúo catastral allegado por la parte ejecutante (\$78.062.000), incrementado en un 50% (\$117.093.000), tal como lo establece el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P, y se dará traslado del mismo conforme al artículo 444 numeral 2 del CGP así:

“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”.

Por lo anterior, este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR la liquidación de crédito presentada por la parte demandante, a fecha 18-septiembre-2021, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído, así:

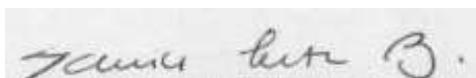
CONCEPTO	VALOR
CAPITAL	\$140.000.000
Intereses moratorios a fecha 18-09-2021	\$ 96.305.323
TOTAL OBLIGACIÓN AL 18-09-2021	\$236.305.323

SEGUNDO: TENER como avalúo del inmueble con M.I. 140-107458, el avalúo catastral allegado por la parte ejecutante (\$78.062.000), incrementado en un 50% (\$117.093.000), conforme lo establece el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P.

TERCERO: DAR TRASLADO por el término de diez (10) días a la contraparte del presente avalúo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA



MARÍA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Sbm.

Firmado Por:

**Maria Cristina Arrieta Blanquicett
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 3
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:

9620030e15801d0b255b2fceb29bc1fd48dea4503c48078baea3a93796042fd7

Documento generado en 06/10/2021 05:05:57 PM

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