

740

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué Tolima, Noviembre diez (10) de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo Hipotecario instaurado por EL SERVIVIO NACIONAL DE APRENDISAJE SENA contra JOSE ANGEL LONDOÑO DAZA Y VILMA VARGAS VILLALBA.

RADICACIÓN N° 73-001-31-03-006-2002-00303-00.-

La parte demandante presentó el avalúo catastral del inmueble dado en garantía hipotecaria (Folio 214), del cual se corrió traslado por el término de diez (10) días por auto calendado julio 16 de 2020.

Dentro del término de traslado la parte demandada presentó escrito anexando dictamen pericial con avalúo comercial actualizado del mismo inmueble.

De este nuevo dictamen se corrió traslado a la parte actora por el término de tres (3) días, quien se pronunció aduciendo que como el valor del avalúo catastral más un 50% era suficiente para cubrir la obligación demandada no presentó un nuevo dictamen pericial, poniendo de presente que no se allegaron planos donde conste el área del inmueble, ni se realizó un estudio comparativo de venta de viviendas en el sector. Solicita se cite al perito a la audiencia para interrogarlo sobre la idoneidad e imparcialidad del dictamen.

Vencido el trámite dado a dichos avalúos, es del caso entrar a resolver a lo que se procede haciendo para ello previamente las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El Artículo 444 del Código General del Proceso, norma que regula el trámite de los avalúos en el proceso ejecutivo, expresa:

“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 éste por tres (3) días...

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 previo real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1º. ...".

Por consiguiente, como quiera en el presente caso se ha presentado discusión sobre el avalúo del bien sometido a medidas, acorde a lo señalado en la norma transcrita se procede a continuación a resolver al respecto.

Sea lo primero determinar que la circunstancia de que el avalúo catastral más un 50% sea suficiente para cancelar la obligación demandada, de manera alguna es un elemento que pueda ser tenido en cuenta para resolver respecto del avalúo dado al bien inmueble sometido a medidas.

Ahora, es indiscutible que el avalúo catastral en nuestro país no refleja de manera alguna el verdadero valor de los bienes inmuebles, por cuanto el mismo generalmente se encuentra muy por debajo del valor comercial del respectivo bien, por cuanto los valores son determinados en razón a normas generales frente a los diversos inmuebles y no por valoración y visita personal a dichos inmuebles, motivo por el cual el avalúo comercial, por estar más acorde a las realidades de los inmuebles, es el más ajustado a realidad.

La Corte Constitucional en sentencia T-531 de 2010 con ponencia del Magistrado GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO, expresó a este respecto lo siguiente:

"...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 y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante...”

Por consiguiente, es indiscutible que la parte demandada tiene derecho a que su bien sea avaluado en la suma más real posible, y ello solo es posible a través del avalúo comercial, ya que, se repite, por norma general el avalúo catastral difícilmente corresponde al valor verdadero del inmueble, pues dichos valores normalmente son asignados por principios generales que no particularidad la clase de construcción existente y actual.

Ahora, no es de recibo la solicitud de que se cite al perito a la “audiencia” como lo pretende la apoderada de la parte actora, por cuanto las normas procedimentales que rigen esta clase de trámites no permiten dicha posibilidad (Artículo 444 del Código General del Proceso) e igualmente contrario a lo alegado por dicha apoderada la alegación de que un 50% adicional al avalúo catastral era suficiente para cubrir la obligación demandada y la no presentación de planos son elementos suficientes para desvirtuar el avalúo comercial presentado. Finalmente, en lo referente a la no realización de un estudio comparativo de venta de viviendas en el sector, al analizar el avalúo comercial presentado, se tiene que en el capítulo 17.3 si existe dicho estudio, determinando el valor de otros inmuebles en el sector.

Corolario de lo hasta ahora considerado, se tiene que como quiera que el avalúo comercial presentado por la parte demandada es más idóneo y real respecto del valor del inmueble sometido a medidas, se acogerá el mismo teniendo como avalúo del inmueble objeto de medidas cautelares el allí señalado.

Por lo brevemente expuesto, la suscrita Jueza Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima,

RESUELVE:

1.- ORDENAR tener como avalúo del bien sometido a medidas de embargo y secuestro en el presente proceso, la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$275'000.000.00) moneda corriente, conforme al avalúo comercial presentado por la parte demandada, 219 a 233 del cuaderno principal, por las consideraciones plasmadas en la presente providencia.

742

2.- EJECUTORIADA esta providencia, se continuará el trámite del proceso, para lo cual pasará al Despacho el expediente.

NOTIFÍQUESE.

La Jueza,



LUZ MARINA DÍAZ PARRA