

PROCESO	EJECUTIVO
RADICADO	680514089001-2012-00036-00
DEMANDANTE	EDGAR MAURICIO SILVA
DEMANDADO	PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ y OTRO
AUTO	NO ACEPTA AVALUOS y REQUIERE



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

Aratoca, trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Teniendo en cuenta que mediante escrito el apoderado del demandante, allega un nuevo avalúo del predio EL MIRADOR , vereda Clavellinas identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 319-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, realizado por el perito evaluador ROBINSON SANCHEZ PARRA con el avalúo del predio en la suma de un cincuenta y un millón seiscientos cincuenta y tres mil pesos (\$51.653.000), con un área de 4.371 m2, de propiedad de PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ, donde se incluyen unas áreas construidas correspondientes a dos casas. Sin especificar ni describir las zonas de esas viviendas, ni fundamentar en debida forma de donde se establece que esas viviendas tienen esas áreas, tampoco ni siquiera se menciona que servicios tiene instalados en cada casa; unido a lo anterior a que se limita a fijar un valor por comparación del mercado señalados por otros peritos, sin especificar variables respecto la forma de obtención del valor, valorización.

No obstante, la apoderada de la parte demandada dentro del traslado y mediante escrito remitido de manera virtual, presentó observaciones al avalúo catastral presentado por la parte demandante, aduciendo varios reparos al mismo y allegó avalúo comercial efectuado por la perito NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA para controvertir el anterior ; sin embargo, éste no cumple con los requisitos, como quiera que solo se refiere es al avalúo de una vivienda de las que se encuentran construidas en el predio del mirador de propiedad del demandado, pero no se refiere a la totalidad del predio ni a la totalidad de las construcciones allí incorporadas, por lo que considera el despacho que esta petición debe ser analizada con detenimiento y proceder a una decisión que ampare los derechos de las partes, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Este proceso se viene adelantando por el trámite de oralidad, cuyo fin es la celeridad procesal y descongestión, pero además garantizar los derechos y garantías de todas las partes, imponiendo el debido proceso.
 2. Nuestro ordenamiento procesal, en su artículo 444 del Código General del Proceso, establece: “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:
 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.
 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.
 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.
 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos. Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.” (Subrayado fuera de texto)
3. En el primer avalúo ni siquiera se menciona que se hubiese tenido en cuenta algunos documentos suministrados por el solicitante y/o consultados como Escritura, escritos de compraventa, certificado de Tradición y Libertad, recibo del Impuesto Predial y licencias de Construcción; especificar los cultivos; si se cuenta con servicios públicos.
4. No se explica como se obtuvieron las áreas del terreno ni mucho menos como se estableció el área construida. Recordemos lo que comprende este concepto.

- a. Área construida: En esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la construcción, incluye áreas de muros divisorios y de fachada, ductos y estructura (Columnas o muros estructurales). Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero.
 - b. No se especifican las construcciones de cada inmueble, ni se describen las características y terminados de cada predio, ni con que servicios públicos cuenta cada uno.
 - c. No se adjunta un plano que soporte las áreas mencionadas.
 - d. El valor del área del predio total simplemente se basa en otros evaluadores, pero sin diferenciar y analizar el valor del mercado y el valor razonable y si llegase a existir convergencia entre ambos.
 - e. Tampoco se observa que para la fijación del valor final: aspectos importantes para el terreno, como son: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja, de Catastro, del comité de cafeteros, etc.
 - f. No se informa cuando se asistió al inmueble por parte del perito evaluador, también se echa de menos que en las fotografías presentadas no se señala cuando fueron tomadas.
5. Por su parte el otro avalúo allegado solo se refiere a la vivienda denominada VILLA NICOLL, que esta ubicada en el predio objeto de medida cautelar dentro del presente proceso, que se menciona es de propiedad del señor LUIS MARIO ROJAS, con un área de terreno de 521 m² y de construcción de 200m², pero sin especificar como se segregó, y porque es esa área y como se lograron establecer esos valores relacionados con la construcción.
6. Nuestro nuevo esquema procedimental, establece una mayor actividad oficiosa del juez, en el trámite de los procesos, entendiéndose no como una facultad, sino como un deber legal, para esclarecer hechos oscuros, o cuando su inactividad conlleve a tomar decisiones apartadas de la justicia material; lineamientos consagrados en los artículos 8°, 42, 169, y 170 del C.G.P.
7. De la misma manera se esclarece que el juez debe utilizar sus poderes de ordenación e instrucción, disciplinarios y correccionales.

Por lo que conforme a la facultad oficiosa hace necesario, plantear una forma de lograr la justicia material, que en este caso sería lograr un avalúo justo, un avalúo idóneo que corresponda a un precio real, que pueda servir de base para efectuar un remate del que se obtenga un precio que permita acercarse al pago de su crédito. La idoneidad del precio de un bien

embargado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con el objeto de hacer efectiva la garantía, no se fija solo atendiendo su interés de ejecutante.

8. El fin no solo es proteger los derechos patrimoniales del acreedor, también merecen protección los derechos del demandado o de algún tercero, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por incumplimiento, no implica que se autorice afectar abiertamente su patrimonio, con el fin de lograr el efecto de la ejecución.
9. En consecuencia, es totalmente viable y con respaldo en los principios constitucionales, las disposiciones legales esbozadas y los poderes inquisitivos del juez en aras de lograr la efectividad material de la justicia, proceder a considerar no idóneo ninguno de los avalúos presentados y consecuentemente ordenar la realización de un nuevo avalúo del inmueble embargado y secuestrado, por cada una de los peritos que dispongan las partes interesadas a fin de determinar su valor real como base para adelantar el remate y la consecuente ejecución solicitada en la demanda; donde en forma detallada se expliquen los parámetros metodológicos y legales con que se realice el avalúo solicitado, así como de su idoneidad, imparcialidad y experiencia acreditada en temas de avalúos, con bases suficientes que sustenten las áreas, valorización, producción y valores; deberá ajustarse a lo señalado en el Decreto 1420 de 1998.

En virtud de lo expuesto en líneas anteriores, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca Santander,

RESUELVE:

PRIMERO: CONSIDERAR no idóneos los avalúos allegados presentados por los apoderados de las partes, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble denominado EL MIRADOR , vereda Clavellinas identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 319-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, de propiedad del señor PEDRO IGNACIO AAPRICIO ORTIZ, que se encuentra legalmente embargado y secuestrado dentro del presente proceso, teniendo en cuenta las observaciones aquí señaladas.

TERCERO: CONCEDER como termino común para presentar debidamente sustentados y con los correspondientes soportes los avalúos, veinte (20) días a partir de la ejecutoria de la presente decisión.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

GABRIEL ISAAC SUÁREZ CORREDOR

Firmado Por:

Gabriel Isaac Suarez Corredor

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Aratoca - Santander

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:

7479c6cf4bfc73f6864b96c0e219b5a97501e12ab5e04ef20d144539118fc875

Documento generado en 13/05/2022 08:28:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>