

PROCESO	EJECUTIVO
RADICADO	680514089001-2012-00036-00
DEMANDANTE	EDGAR MAURICIO SILVA
DEMANDADO	PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ y OTRO
AUTO	APRUEBA AVALUO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

Aratoca, cinco (5) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Conforme a la constancia que antecede presentada por la escribiente y remitida en la fecha al correo electrónico, Se encuentra al despacho el asunto de la referencia con memoriales y avalúos presentados por el apoderado judicial de la ejecutante y por la apoderada del demandado en el que se manifiesta y allegan avalúo.

En consecuencia, corresponde en esta oportunidad emitir la providencia que decida sobre el avalúo del inmueble cautelado en el presente asunto, identificado con numero de matrícula 319-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, para lo cual se realizan las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Inicialmente debemos recordar que mediante auto de fecha 13 de mayo de 2022 se abstuvo de aprobar los avalúos presentados por considerarlos no idóneos, requiriendo a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble EL MIRADOR, concediéndoles como término común de 20 días para presentar debidamente sustentados y con los correspondientes soportes los nuevos avalúos.

En fecha 16 de mayo de 2022, la abogada del demandado interpone recurso al auto del 13 de mayo de 2022, al igual lo hace el apoderado del ejecutante, con escrito allegado el 19 de mayo de 2022.

El despacho mediante auto de fecha 31 de mayo de 2022, Resuelve el recurso NO REPONIENDO el auto del 13 de mayo de 2022, confirmándolo en su integridad por medio del que se le requiere a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble denominado EL MIRADOR, en razón a las consideraciones consignadas en la parte motiva de la providencia.

En fecha 6 de julio de 2022: el abogado del demandante, apoderado del demandante allega avalúo enviando copia a la apoderada de la parte demandada.

Seguidamente, el 8 de julio de 2022: se corre traslado del avalúo presentado por 10 días.

En fecha 18 de julio de 2022, la abogada del demandado, remite al correo avalúo del predio ELMIRADOR, con copia a la contraparte.

Recordemos que el artículo 444 del Código General del Proceso, es la regla que rigen el procedimiento para la práctica del avalúo de los cautelados dentro del proceso ejecutivo.

Es así como tratándose de bienes inmuebles señala en numeral 4 que el valor de éstos corresponde al avalúo catastral “del predio incrementado un cincuenta por ciento (50%), Salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer predio real”. La misma disposición señala que en tal eventualidad junto avalúo catastral debe presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

El numeral 2 de la norma en alusión enseña que "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.”.

En el asunto bajo examen, mediante escrito radicado el En fecha 6 de julio de 2022: el abogado del demandante, apoderado del demandante allega avalúo enviando copia a la apoderada de la parte demandada.

En el mencionado avalúo suscrito por el perito LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ, quien menciona que está inscrito en el RNA con número 1100950536, sin allegar certificación correspondiente ni poderse verificar en la página web.

En el mencionado avalúo, se observan varias inconsistencias, entre las que se destacan que menciona que el título origen es una sentencia del 24 de enero de 2012, proferida por el juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca, lo que no es cierto, pues el origen es una sentencia del Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Gil.

Para establecer el valor del predio no se sabe cómo estableció las áreas, para fijar los valores del predio y las construcciones solo se basa en el mercado comparativo, sin tener en cuenta otras variables.

Tampoco explica o fundamenta si efectivamente se desplazó hasta el predio y realizó observación y análisis directo; las fotografías que allega son muy

exiguas y no se puede establecer la actualidad de estas para confrontar la realidad que pueda convalidar la conclusión del valor de las construcciones; respecto a la primera vivienda no tuvo en cuenta para el valor la diferenciación del área antigua con la del mejoramiento efectuado.

En fecha 18 de julio de 2022, la abogada del demandado, remite al correo avalúo del predio ELMIRADOR, con copia a la contraparte; este avalúo es presentado por la perito NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, quien forma parte de la lista de auxiliares de la justicia y además allega como complemento la certificación de la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, la relación de actividades que acreditan experiencia e idoneidad; en el mismo se explican de manera detallada las actividades desarrolladas, la información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados, así mismo se tuvieron en cuenta indicadores de dispersión y el coeficiente de variación; respecto de las construcciones su descripción es detallada y respaldada en registro fílmico reciente, que además para establecer el valor comercial de las construcciones utiliza el método de costos de reposición, depreciación y modelos matemáticos que permiten fundamentar el valor más ajustado.

En tal orden, corresponde al juzgado emitir pronunciamiento respecto de los dos avalúos presentados por los extremos procesales. Es decir el realizado por la parte actora con fundamento en el nuevo avalúo, que determina el valor del inmueble incluidas las construcciones en \$ 51.653.000.00 y el presentado por la parte demandada dentro del término, en el que se indica como precio suma de \$112.463.800,00 destacando que evidentemente las dos valoraciones presentadas distan en su cuantía de manera considerable, dado que el valor otorgado al inmueble por el accionante, tiene como ya te dije, su pilar en el avalúo presentado por el perito LUDWING ANDRES VELASQUEZ, mientras que el presentado por el ejecutado, corresponde a su valor comercial aumentado de acuerdo a las consideraciones del mercado actual y la realidad de las construcciones, destacándose que este ultimo valor se incluyen las dos construcciones y una franja de terreno llamada La Lomita, pero que al no estar segregado o desenglobado, se entiende que es parte integral del predio el MIRADOR.

Frente a la divergencia presentada considera el juzgador que la valoración allegada por la parte ejecutada, debe primar y por ende la cifra correspondiente al valor comercial del inmueble, es la que ha de tenerse como fundamento para el eventual remate del bien, ya que ello garantiza no solo derechos de la parte actora en cuanto a la posibilidad de cubrir con el producto del remate la totalidad de créditos ejecutados, sino obviamente los derechos de la parte ejecutada, a quien se protege su patrimonio evitando incluso que daban afectarse otros

bienes de su propiedad para alanzar el monto de las obligaciones que se le cobran.

Por lo expuesto, pese a que el avalúo presentado la parte ejecutante se realizó conforme a los parámetros pertinentes, en el asunto bajo examen debe tenerse en cuenta la valoración, realizada por el extremo ejecutado, siendo que los fundamentos técnicos del avalúo pericial se encuentran ajustados a las circunstancias físicas así como a todos aquellos aspectos endógenos y exógenos que influyen en la cuantificación; avalúo que debe entenderse de manera integral para el predio EL MIRADOR incluidas las dos construcciones y la franja de terreno llamada La Lomita que forma parte del predio embargado y secuestrado.

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca,

R E S U E L V E

PRIMERO: No Considerar el avalúo del inmueble presentado por la parte ejecutante.

SEGUNDO: APROBAR y tener como avalúo del bien inmueble cautelado, denominado EL MIRADOR, identificado con Matricula inmobiliaria N° 319-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil; por el valor de CIENTO DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$112.463.800,00), valor comercial del mismo presentado por la parte demandada, contenido en documento visible a folios a 597 del presente informativo.

TERCERO: UNA VEZ EJECUTORIADO la presente providencia, oportunamente vuelva al despacho para resolver sobre la fijación de fecha de diligencia de remate.

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: **d6c60bb44b2e77a75a89d45779b4ae25f79897f4028fe3b05062a98a9bf89fba**

Documento generado en 05/10/2022 07:58:54 PM

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