

CONSTANCIA:

Al despacho del señor Juez, informando que el apoderado de la Entidad Demandante, allegó el avalúo catastral del bien inmueble embargado y secuestrado, dentro del proceso ejecutivo mixto Hipotecario de mínima cuantía radicado 2015-00013-00.

Aratoca, 29 de agosto de 2023.


PASION JIMENEZ RODRIGUEZ
Escribiente

PROCESO	EJECUTIVO MIXTO HIPOTECARIO DE MINIMA CUANTIA (ACUMULADO)
RADICADO	680514089001-2015-00013-00
DEMANDANTE	COOMULDESA Y REINTEGRA S.A.S.
DEMANDADOS	LUIS SUAREZ ESPINOSA Y OTROS
AUTO	REQUIERE A ABOGADO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

Aratoca, treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

El doctor MIGUEL LEANDRO DIAZ SANCHEZ, allega al correo Institucional el avalúo catastral del predio El Arrayan o El Taray, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 319-24747, identificado con número predial 00-00-00-00-0004-0132-00-00-00-0000, de propiedad de la señora LUZ MARY SUAREZ ESPINOSA, de conformidad con el numeral 4 del artículo 444 del Código General del proceso.

SE CONSIDERA

1. El apoderado aportó el certificado catastral, porque se consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del presente caso y con los parámetros del mismo artículo citado propone para medirla, el valor incrementado en un cincuenta por ciento (50%) que de acuerdo a lo ordenado por el artículo 444 del C.G.P., el avalúo del lote equivaldría a la suma de \$942.000,00 pesos.

Para cubrir la deuda en el presente ejecutivo, solo se remataría el inmueble tomando como base de licitación será el 70% del avalúo por un valor de seiscientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos pesos (\$659.400), suma totalmente irrisoria conforme a las condiciones del predio y al valor promedio de la hectárea en este municipio, con cultivos,

está mejorado con casa de habitación con sus respectivos servicios de luz y agua, además es un predio bastante amplio con más de tres hectáreas.

Es decir, el avalúo presentado por el apoderado de REINTEGRA SAS, es totalmente desfasado a la realidad del predio, sus condiciones y productividad.

Al revisar el expediente se observa que antes de decretarse la acumulación del proceso el endosatario de la entidad demandante COOMULDESA, allegó el 29 de noviembre de 2019 un nuevo avalúo comercial del inmueble El Taray ubicado en la Vereda San Pedro de Aratoca, de propiedad de la señora LUZ MARY SUAREZ ESPINOSA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 319-24747**, por un valor de \$23.500.000,00, realizado el 24 de julio de 2019 por los peritos, señores PATRICIA GRASS ARENAS y ROBINSON SANCHEZ PARRA, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA- , como se había indicado en el auto de fecha 17 de marzo de 2021.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se ordenará no tener en cuenta el avalúo presentado y requerir a las partes demandantes para que procedan a presentar un nuevo avalúo, en razón a que no es procedente tener en cuenta el que aparece en el proceso realizado por peritos para efectos del remate, porque el existente se realizó hace más de cuatro años.

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.

El fin no solo es proteger los derechos patrimoniales del acreedor, también merecen protección los derechos del demandado, 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.

Esas inconsistencias que se generen en el trámite del proceso ejecutivo tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad, no se aseguró que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real, pudiendo acompañar un dictamen.

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 el avalúo presentado por la parte demandante REINTEGRA SAS, por ser un precio irreal, y consecuentemente ordenar la realización del avalúo del inmueble embargado y secuestrado, por un perito idóneo, a fin de determinar su valor real como base para adelantar el remate y la consecuente ejecución solicitada en la demanda.

2. Igualmente, en la fecha allega solicitud el abogado que se profiera decisión de fondo, petición que causa extrañeza, por cuanto en este proceso ya se ordenó seguir adelante la ejecución según auto de fecha 14 de septiembre de 2022 notificado el 23 de septiembre de 2022 en la plataforma de estados electrónico de la Rama Judicial e igualmente obra liquidación de crédito aprobada con auto de fecha 11 de noviembre de 2022; por lo que se despachara desfavorablemente.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca,

RESUELVE:

PRIMERO: CONSIDERAR no idóneo el avalúo catastral, presentado por el doctor MIGUEL LEANDRO DIAZ SANCHEZ, apoderad de la demandante REINTEGRA S.A.S., por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandante COOMULDESA LTDA y REINTEGRA S.A.S que procedan a realizar un nuevo AVALUO del bien inmueble denominado Finca EL TARAY, identificado con matrícula inmobiliaria N° 319-24747 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil,, ubicado en la vereda San Pedro del Municipio de Aratoca, que se encuentra legalmente embargado y secuestrado dentro del presente proceso, teniendo en cuenta las observaciones aquí señaladas.

ADVERTIR que el avalúo deberá ajustarse a lo señalado en el Decreto 1420 de 1998.

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.

CUARTO: Denegar la solicitud de proferir decisión de fondo por las razones expuestas en la parte motiva 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: **fe6cfa5ed1e586da7548394d76302172cd68ad1b7849fb741ff8fb1bda4aa528**

Documento generado en 30/08/2023 08:02:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>