EJECUTIVO HIPOTECARIO

Radicado: 2014-00120
Demandante (s): SERVIO TULIO PAEZ CARLIER
Demandado (s): ROSA MARIA FERNANDEZ BARRERA

CONSTANCIA: *las presentes diligencias pasan en la fecha al Despacho del señor Juez, para su conocimiento y fines pertinentes. Sirva proveer.*

San Gil, 22 de octubre de 2020.

JULIAN DAVID RODRIGUEZ MANTILLA
Secretario

San Gil - Santander, veintidós (22) de octubre de dos mil veinte (2020)

1. ASUNTO

Surtido el trámite de contradicción de dictamen pericial, contemplado por los artículos 228 y s.s. de C.G.P. procede el Despacho a resolver lo pertinente frente al avalúo del predio identificado con folio de matrícula 319-42557 de la ORIP de San Gil, a efectos de continuar con el remate del mismo.

2. CONSIDERACIONES

2.1.- El artículo 444 del C.G.P. establece que practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordena seguir adelante con la ejecución, cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remantes podrá presentar el avalúo de los bienes sujetos a cautelas.

Esta misma norma refiere que en 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 y decida allegar uno pericial.*

2.2.- Con base en lo anterior, el 03 de octubre de 2014 la parte demandante presenta un avaluó comercial del predio denominado “La Montaña”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 316-42881 de la ORIP de San Gil, ubicado en la vereda El Recodo – Santa Teresa del Municipio del Valle de San José, Santander.

En dicho dictamen el perito refiere que, según títulos el predio tiene un área de (5) hectáreas (26) metros cuadrados, de acuerdo a la escritura pública No. 1690 del 02 de septiembre de 2009, sin embargo, tras la medición que él efectuó el bien tiene (8) hectáreas (4127) metros cuadrados, lo que varía el valor dado al inmueble por su extensión, siendo uno de los puntos de la objeción planteada por la contraparte (fls, 56 – 60 Cdrno medidas), quien manifesta que el predio tiene una extensión de (4) hectáreas (26) metros cuadrados, el cual fue sobrevalorado por el perito, (fl, 58).

Sin embargo a lo anterior, mediante auto del 12 de noviembre de 2015, teniendo en cuenta que la objetante no cumplió lo preceptuado por los artículos 516 inciso 7 y 238 del C.P.C. no fue factible dar curso a la objeción presentada, no obstante a ello, el Despacho dispuso requerir al perito para que aclarara y complementara el avalúo (fls, 102 y vto.), deber que cumplió el 02 de diciembre del mismo año, (fls.103-107), del cual se dio traslado a las partes, (f.108).

2.3.- Con todo, mediante auto del 13 de junio de 2016 el Despacho en aras de obtener mayor claridad sobre algunos aspectos decretó otro dictamen de oficio, donde el perito concluyó que según su verificación el área del predio era de (4) hectáreas con (1026) metros cuadrados, es decir, (9000) metros cuadrados menos que el área que reportan los títulos (fl, 131).

2.4.- Como se ve entre las dos experticias realizadas existe disparidad en la cabida del bien embargado, no obstante, si tienen algo en común, y es que ninguno de los profesionales concurrió a la parcela No. 6 LA MONTAÑA, de la Vereda El Recodo Santa Teresa del Municipio del Valle de San José, *en presencia de la secuestre para que esta ilustrará la franja de terreno que le fue entregada en custodia el 21 de agosto de 2014, como consta en el acta de la diligencia de secuestro obrante a folios 26 – 27 del Cdrno medidas.*

2.5.- Pues bien, ante dichas diferencias es fundamental hacer un análisis profundo de los documentos allegados y que dan certeza del origine del predio, a efectos de finiquitar la controversia que tiene paralizado el proceso.

Se tiene que mediante Escritura Publica No. 890 del 27 de diciembre de 2005, de la Notaria Primera de San Gil, se protocolizó la división material del predio denominado **LA SABANA** de la Vereda Santa Teresa, Sector La Esmeralda, del Municipio del Valle de San José, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-42557 de la ORIP de San Gil, la cual, fue autorizada por la Secretaria de Planeación del Municipio del Valle de San José, Santander, mediante licencia de parcelación No. 014-2005, teniendo como base en el levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Gilberto Rincón Cardozo (fls, 61 – 77 Cdrno medidas).

Tras la partición del predio **LA SABANA**, nació la parcela No. 6 **LA MONTAÑA**, de la Vereda El Recodo del Municipio del Valle de San José, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-42881 de la ORIP de San Gil, con un área de (5) hectáreas con (26) metros cuadrados, que fue adjudicada a las señoras **HILDA FERNÁNDEZ BARRERA** y **GLORIA ISABEL FERNÁNDEZ BARRERA** (fl, 64 vto. Cdrno medidas), quienes mediante Escritura Publica No. 967 del 22 de agosto de 2007, de la Notaria Primera de San Gil, transfirieron el predio en la misma extensión a la demandada **ROSA MARIA FERNANDEZ BARRERA**, registrada bajo la anotación No. 2 del folio de matrícula respectivo (fl, 09 vto.).

Posteriormente, mediante Escritura Publica No. 1690 del 02 de septiembre de 2009, de la Notaria Primera de San Gil, la demandada **ROSA MARIA FERNANDEZ BARRERA**, vende el 50% de la propiedad que tiene sobre la parcela No. 6 **LA MONTAÑA** a **LINA MARIA DIAZ GOMEZ**, como consta en la anotación No. 3 del folio de matrícula mencionado (fl, 09 vto.).

Según anotación No. 5 del folio No. 319-42881 de la ORIP de San Gil, se registró la hipoteca que la demandada constituyó sobre su 50 % de propiedad, a favor del acá demandante y de la cual, se está ejerciendo la acción real.

2.6.- Efectuado el anterior estudio, dirigiremos la atención a la diligencia de secuestro que se surtió sobre el 50 % del predio identificado con folio de matrícula 319-42881 de la ORIP de San Gil, de propiedad de la demandad **ROSA MARIA FERNANDEZ BARRERA**. Véase que en el acta suscrita por quienes asistieron, se describió el inmueble de la siguiente manera: *"LOTE O PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA MORRO RECODO DEL MUNCIPO DEL VALLE DE SAN JOSE, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 5 HECTAREAS CON 26 METROS CUADRADOS, (…)"*, siguiendo lo descrito en la Escritura Publica No. 1690 del 02 de septiembre de 2009, suscrita en la Notaria Primera de San Gil.

Como se ve, el área de terreno secuestrada corresponde a la misma medida proyectada en el plano elaborado por el topógrafo Gilberto Rincón Cardozo que obra a folio 77 del Cdrno medidas, avalado mediante la licencia de parcelación No. 014-2005 emitida por la Secretaria de Planeación del Municipio del Valle de San José, Santander (fls, 68 y 69), documentos que integran la Escritura Publica No. 890 del 27 de diciembre de 2005, de la Notaria Primera de San Gil, que contiene la división material del predio denominado **LA SABANA**, de donde fue segregara la parcela No. 6 **LA MONTAÑA**.

2.7.- Por lo anterior, el avalúo del predio mencionado, debe efectuarse o practicarse sobre la medida de (5) hectáreas con (26) metros cuadrados, comoquiera que la extensión de terreno secuestrada no fue objeto de discusión al momento de la diligencia, ni cuando se agregó el comisorio al expediente.

2.8.- Precisada la extensión del bien, se procede a determinar el valor del inmueble embargado, es decir, del 50 % de la parcela No. 6 **LA MONTAÑA**, ubicada en la Vereda El Recodo del Municipio del Valle de San José, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-42881 de la ORIP de San Gil, con un área de (5) hectáreas con (26) metros cuadrados. Para tal efecto, se tomará como referencia el mayor valor otorgado a la hectárea por los peritajes practicados, que corresponde a la suma de $ 25.000.000 fijada por el Ingeniero Rey Nelson Delgado Galeano (fl, 49).

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Radicado: 2014-00120
Demandante (s): SERVIO TULIO PAEZ CARLIER
Demandado (s): ROSA MARIA FERNANDEZ BARRERA

Tomando en cuenta lo anterior, y las operación matemática corresponde el Despacho concluye que la parcela No. 6 **LA MONTAÑA** con un área de (5) hectáreas con (26) metros cuadrados vale **$ 125.065.000**, sin embargo, como la medida de embargo tan solo recae sobre el 50 % de bien, **la franja de terreno embargada y que será objeto de remate se avalúa en $ 62.532.500.**

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal De San Gil - Santander**,

RESUELVE

PRIMERO: PRECISAR que la parcela No. 6 **LA MONTAÑA**, de la Vereda El Recodo del Municipio del Valle de San José, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-42881 de la ORIP de San Gil, de (5) hectáreas con (26) metros cuadrados, deberá avaluarse sobre esta medida y/o extensión, comoquiera que fue el área de terreno secuestrada el 21 de agosto de 2014.

SEGUNDO: PRECISAR que el avaluó del 50 % de la parcela No. 6 **LA MONTAÑA**, de la Vereda El Recodo del Municipio del Valle de San José, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-42881 de la ORIP de San Gil, asciende a la suma de **$ 62.532.500**, valor que será la base del remate.

TERCERO: Ejecutoriado el presente auto, vuelvan las diligencias al Despacho para fijar fecha y hora para la diligencia de remate.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS
Juez

Oficial Mayor, S.A.M.P.

Firmado Por:

FREDY ALEXANDER FIGUEROA MATEUS
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL SAN GIL - GARANTIAS, CON Y DEPURACION

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: **74f929155ff2e711d87be99e2a06a814d9fe84c740ccc93aa00977795d379d20**
Documento generado en 22/10/2020 05:15:59 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica