



veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Referencia: EJECUTIVO MINIMA CUANTIA PROMOVIDO POR LESLYE EGNA CASTELLANOS EN CONTRA DE CRISTINA CHIA RAMOS

Procede el despacho a resolver las observaciones al Avalúo del Inmueble embargado en el presente asunto presentada por la parte demandada, sobre el inmueble de matrícula 312-6773 ubicado en la Calle 6 #4-39 de este municipio.

1. RAZONES DE LAS OBSERVACIONES

Señala la demandada, en síntesis; que el avalúo presentado se hizo sobre la totalidad del predio que *hay una porción de terreno que no es de su propiedad sino de mis hermanos y que por error en la sentencia de pertenencia mediante la cual se adjudicó dicho bien, se adjudicó la totalidad no siendo esto legal ni lo correcto.*

Que el avalúo comercial presentado es inferior al costo de los inmuebles en el municipio, solicitando se designe por parte de este Juzgado persona idónea *que haga el peritaje respectivo como quiera que el presentado es constitutivo de lesión enorme porque el precio estipulado en el avalúo presentado es sumamente inferior al valor comercial de la casa;* que no presenta avalúo adicional por condiciones económicas a la fecha no lo ha podido conseguir. En cuanto a los precios comparativos del mercado, no se aportó información de inmuebles vecinos que sirvieron para determinar el valor comercial del predio.

2. REPLICA A LAS OBSERVACIONES

Durante el término de traslado el apoderado judicial de la parte demandante expresó que el avalúo comercial se realizó sobre la totalidad del inmueble embargado, que las apreciaciones de la demandada correspondían a dichos meramente subjetivos sin soporte probatorio.

Que no le asiste la razón a la demandada en relación con las objeciones respecto del avalúo comercial pues se refiere solo a apreciaciones subjetivas tratando de poner en duda el profesionalismo y dedicación del perito evaluador.

En cuanto a la solicitud de que sea designado un perito evaluador de la lista de auxiliares de la justicia indicó que le correspondía a la demandada allegar el respectivo dictamen, que no se aportó documento alguno, ni tampoco se solicitó amparo de pobreza.

3. CONSIDERACIONES

El código General del Proceso en el artículo 444 numeral 4, señala que:

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 (...)."

Fue el legislador reglamentó el mecanismo por el cual se debe regir el avalúo, disponiendo en materia de inmuebles, que puede ser el "valor catastral" incrementado en un 50% o el informe pericial de persona idónea y versada en la materia, entonces, para este Despacho no son de recibo las argumentaciones de la demandada.

En cuanto al reclamo que el avalúo debió realizarse sobre una porción de terreno se observa que el avalúo es concordante con el inmueble embargado y posteriormente secuestrado, las argumentaciones como lo señala la parte demandante no corresponden a este trámite procesal.

Ciertamente, con la objeción de conformidad con la norma citada debió haberse allegado un avalúo circunstancia que no acreditó la demandada, ni se solicitó amparo de pobreza para el efecto.

Las anteriores argumentaciones serían suficientes para desestimar la objeción, sin embargo; de la lectura del expediente se advierte un dislate:

El día 20 de noviembre de 2019 fue allegado un dictamen pericial rendido por el perito evaluador LUIS JAIME PÉREZ CARRILLO que estimó el valor del inmueble objeto de avalúo en la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$175.820.000); con extrañeza observa este Despacho que sin ninguna información adicional que el 25 de agosto pasado el mismo perito evaluador fijó el valor del inmueble en la suma de CIENTO SIETE MILLONES CIENTO DIEZ MIL PESOS (\$107.110.000).

Para definir la anterior circunstancia este Despacho considera que deberá solicitarse al perito evaluador para que informe en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente providencia con destino a este Juzgado los argumentos para la variación del precio en el inmueble entre el primer dictamen efectuado el 20 de noviembre de 2019 y el realizado el 25 de agosto de 2022. Ofíciense por secretaría.

Ahora bien, en cuanto al memorial presentado por la demandada en la que se realizan apreciaciones acerca del trámite del proceso ejecutivo este Despacho rechazará las argumentaciones por extemporáneas toda vez que ya fue dictado el auto de seguir adelante la ejecución y fue realizada la diligencia de secuestro sin objeciones al mismo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Juez,

MARITZA LUCIA OSPINO MENDOZA

Firmado Por:

Maritza Lucia Ospino Mendoza

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Jose De Miranda - 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: **05e48dba1bbfa7d61165e5b909c66307d1c080f037b4da4f733d7d37e2f8773b**

Documento generado en 21/11/2022 04:53:49 PM

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