

PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: Banco Davivienda SA
DEMANDADO: José Manuel Medina Lozano

INFORME SECRETARIAL: Puerto Rico- Meta, trece (13) de enero de 2023. Paso la Despacho del señor juez, la presente actualización de avalúo, presentada por el doctor NORVEY BELLÉN ALZATE apoderado judicial del señor JOSE MANUEL MEDINA LOZANO (demandado), informando que se encuentra pendiente resolver sobre la misma. Sírvase ordenar lo pertinente.


JULIAN EXCELINO HERNANDEZ
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PUERTO RICO, META

Dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022)

OBJETO A DECIDIR

Teniendo en cuenta el informe secretarial que antecede, así como la solicitud de "ACTUALIZACIÓN DEL AVALUO del predio objeto del proceso", compete al Despacho determinar si el avalúo presentado por la parte demandada el cual fuere realizado por el señor HARVEY ORTIZ PÑEROS perito evaluador, cumple con los presupuestos legales para proceder con su aceptación o no dentro del proceso de referencia, sin olvidar que la parte contraria presento oposición al mismo.

ANTECEDENTES

En este estrado Judicial se adelanta actualmente un proceso ejecutivo hipotecario bajo el radicado No 505904089001 2016 00021 00, que tiene como parte demandante el BANCO DAVIVIENDA SA y como parte demandada al señor JOSE MANUEL MEDINA LOZANO, en el cual, el 23 de enero de 2017 se dictó sentencia en el sentido de decretar la venta en pública subasta del inmueble hipotecado identificado con la matrícula inmobiliaria No. 236-41268, ubicado en la calle 13 No. 1-68-70 del barrio centro de Puerto Rico, Meta, de propiedad del demandado, hoy embargado secuestrado y avaluado.

Respecto al avalúo catastral presentado incrementado en un 50% equivale a un valor de \$343.339.500 al cual se le impartió la respectiva aprobación el 27 de marzo del 2017, programándose remate del mismo el 27 de julio de 2017, declarándose desierta la subasta por no haber postura alguna. Seguidamente, se fijó nuevamente como fecha el 11 de octubre de 2017 la diligencia de remate, previo

a esta diligencia se suspende el trámite del proceso por 6 meses conforme al artículo 161 parágrafo único inciso 2 del CGP, debido a que el FONSA, compro varias carteras a FINAGRO, en cuyo listado se encuentra el nombre del demandado. Ahora bien, para el 20 de abril de 2018, se levanta la suspensión y se ordena continuar con el trámite del mismo, fijándose el 26 de julio de 2018 diligencia de remate del inmueble ya mencionado y sucesivamente en 5 oportunidades más sin que se lleve a feliz término el remate.

El 24 de agosto de 2022 la parte demandada presentó un nuevo avalúo comercial actualizando el único avalúo aprobado desde el año 2017, donde se observa que esta por un valor de \$698.129.945, avalúo del cual se corrió traslado y fue objetado por la parte demandante, quien manifiesta que el avalúo que se encuentra aprobado no fue objetado en su oportunidad procesal por su contraparte, además, considera que el este se encuentra fuera de contexto por ser casi el doble del avalúo anterior y sería imposible consumir el remate por dicho valor por algún postor o por el mismo demandante. Para lo cual, hace referencia a los numerales 1 y 4 del artículo 444 del CGP. Finalmente, respecto al concepto de avalúo catastral, depreca del despacho no sea tenido en cuenta el avalúo presentado por no cumplir con los requisitos de este artículo 444 ibídem.

CONSIDERACIONES

En de suma importancia para comenzar a discutir la solicitud objeto de litis, traer a colación lo consagrado en el artículo 444 "Avalúo y pago con productos" del CGP, el cual expresa lo siguiente;

"...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...

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..." (subraya fuera del texto)

Teniendo en cuenta el postulado procesal civil que antecede, se tiene que, en primera medida, en el caso que hoy nos ocupa se ha dado cumplimiento a la primera parte del citado numeral 4, toda vez que, en cuanto al avalúo catastral incrementado en un 50 % para el año 2017 equivalía a \$228.893.000, ello más su 50 % es decir, \$114.446.500 arroja como resultado total la suma de \$343.339.500. adicionalmente, se debe tener en cuenta que desde el 2017, este avalúo fue aprobado y la parte contraria no se pronunció al respecto, por lo que es este valor

el que se ha mantenido como referencia en las diferentes fechas en las que se ha citado para la respectiva diligencia de remate sin que se haya logrado subastar el inmueble objeto de litis.

Ahora bien, atendiendo lo dispuesto en el artículo 457 "Repetición del remate y remate desierto", el cual refiere que;

"...Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.

Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera". (subraya fuera del texto)

la norma es supremamente clara en expresar sin lugar a dudas que la parte demandada "deudor" tiene la posibilidad de actualizar el avalúo del inmueble si a bien lo estima conveniente, sin olvidar tampoco que, en el proceso de referencia, no se ha materializado el remate del bien objeto de subasta pese haberse fijado fecha para tal fin en múltiples ocasiones, además de ello, han transcurrido más de 5 años en que se aprobó el avalúo anterior.

No sobra recordar que acá no solo están en juego los derechos patrimoniales del acreedor sino también, los derechos de la parte demandada, los cuales igualmente deben ser garantizados sin que se afecten con la ejecución, pues la misma norma establece que "...salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real". En este sentido, la H. Corte Constitucional entre otras sentencias ha señalado respecto al tema materia de discusión que;

"...no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece."

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la señora Gómez Jiménez".¹ (subraya fuera del texto)

Con ocasión a lo anterior, es que este Despacho considera que no le asiste razón a la parte demandante por lo expuesto anteriormente, por lo que se negará la objeción presentada por su apoderado judicial y conforme con el numeral 4 del artículo 444 del CGP en concordancia con lo reglado en el artículo 457 íbidem, en aras de no vulnerar ningún derecho, ni garantía constitucional y legal dentro del proceso de referencia se aprobará el avalúo comercial actualizado allegado por el apoderado judicial de la parte demandada el cual fuere suscrito por el señor HARVEY ORTIZ PIÑEROS perito evaluador de bienes inmuebles.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Rico, Meta, administrando justicia en nombre del pueblo de Colombia y por mandato constitucional.

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la objeción presentada por el apoderado de la parte demandante respecto del avaló comercial actualizado presentado por la parte demandada, de acuerdo a lo esbozado en parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: APROBAR el avalúo comercial por valor de \$698.129.945, presentado por el apoderado de la parte demandada.

TERCERO: En firme esta providencia vuelva al Despacho para señalar fecha para la subasta.

CUARTO: Notificar a las partes el contenido de este proveído.

NOTIFÍQUESE



JULIÁN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
JUEZ

¹ Ver entre otras sentencias la T-531/10 M.P. GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO.