

AUTO DE SUSTANCIACION No. 211

INFORME SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, el expediente electrónico correspondiente al proceso Ejecutivo con Garantía Real, Radicado No. 138363189002-2011-00142-00, informándole que a través del correo institucional del juzgado se radicaron memoriales visibles en los consecutivos 059 y 060 del expediente digitalizado, igualmente informo que los citados memoriales se encuentran debidamente cargados en el one drive del juzgado, y en la plataforma tyba. Lo anterior, para lo que usted considere proveer.

Turbaco, 15 de abril de 2024.

WILLIAM QUINTANA JULIO
Escribiente.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO. Turbaco, Bolívar, quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

AUTO DESIGNA PERITO

PROCESO	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE	BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO	NELLY DE LEON BÁRCENAS Y CARLOS ALBERTO BALLESTAS ALMARIO
RAD.	138363189002-2011-00142-00

Visto el informe secretarial que antecede, y revisado los escritos en él referenciados, se observa que a través del mismo la memorialista, solicita se designe perito a fin de realizar avalúo comercial de los bienes inmuebles gravados con hipoteca, de propiedad de la parte demandada identificados con Folios de Matriculas Inmobiliarias Nos 060-21734 y 060-21733, ubicados en la Urbanización el Zapote Manzana 6, Lote 40 y 41 del municipio de Turbaco, ello en aras de dar cabal cumplimiento a las especificaciones requeridas por esta agencia judicial en los proveídos de fecha 16 de enero y 9 de febrero de 2024, so pena de dar aplicación a lo contemplado en el artículo 233 del C.G.P.

Por lo antes indicado, se procede a la revisión del expediente encontrándose que al proceso que nos ocupa, la parte demandante a través de apoderada judicial, radicó en dos oportunidades avalúos comerciales correspondientes a los inmuebles precedentemente citados.

Que tales avalúos, en su oportunidad, no fueron de recibo por el juzgado en consideración a que, en el primero de ellos, visible en el consecutivo 053 del expediente digitalizado, pese a ser dos los inmuebles objeto de experticia, el valor comercial se estableció como una unidad y, además, por no comprender dicho dictamen las construcciones que integran los inmuebles objetos de avalúo, y, en el segundo de los avalúos (véase consecutivo 056 del expediente), si bien se individualizó el avalúos comercial de cada inmueble, en esa oportunidad, igualmente, no fueron avaluadas las construcciones verificadas en el acta de la diligencia de secuestro obrante en los folios 147 y 148 del consecutivo 03 del expediente digitalizado.

El artículo 444 del C.G.P., prevé:

“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



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

RAD. No. 138363189002-2011-00142-00

ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

(...)

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.”

Ajustada la citada disposición a la realidad procesal, tenemos que de la misma se ha dado aplicación a lo señalado en el inciso primero, solo que para el Despacho no han sido de recibo los dictámenes arrimados al expediente por el ejecutante por las razones indicadas en precedencia.

Ahondando un poco más en la solicitud de designación de perito que nos ocupa, se tiene que la memorialista se remite a la nota consignada en los dictámenes pericial por ella allegados en los que se establece:

Nota: Por solicitud Gloria María Romero salcedo, abogada de Promociones y Cobranzas BETA S. A. y dado que el propietario no permite el ingreso al inmueble, en este avalúo no se realiza la inspección física del mismo, y para determinar su valor comercial, nos basamos en nuestra experiencia, en el conocimiento de la zona, en el avalúo anterior practicado por nuestra firma en diciembre del año 2013 (en el cual no se pudo ingresar pero se tomó información del avalúo anterior realizado por otro evaluador en el año 2007), por tal razón consideramos en esta oportunidad SOLO valorar el terreno.

Ante tal justificación, y evidenciándose en el expediente conforme a las fotografías visibles en los folios 140, 142, 143 y 144, del consecutivo 03 del expediente digitalizado, y el acta de la diligencia de secuestro, que en los inmuebles perseguidos a través del presente proceso se halla construcciones por avaluar, es dable para esta agencia judicial, atender los pronunciamientos de la Corte Constitucional contenidos en la Sentencia T-531/10, cuando señala:

(...) el valor del avalúo, por bajo que sea, puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago del remanente y de los intereses. Pero, aunque es posible juzgar de tal modo la idoneidad, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución. La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante,



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

RAD. No. 138363189002-2011-00142-00

La misma corporación ha manifestado que, el juez está en la obligación de ejercer las facultades oficiosamente que le permitan establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadiera otras, más gravosas, derivadas del valor que sirve de base a la diligencia de remate del bien inmueble perseguido.

De este modo y con el fin de lograr que el valor del remate de los inmuebles embargados y secuestrados dentro del presente proceso sea el idóneo, y ante la ausencia de relación de peritos avaluadores en la lista de auxiliares de la justicia remitida por el Consejo Seccional de la Judicatura de Bolívar, se ordenará que tal avalúo sea practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y del Caribe, con cargo a la parte demandante.

Por lo anterior, esta agencia judicial,

R E S U E L V E

PRIMERO: Designar a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y del Caribe, y con cargo al ejecutante, Banco DAVIVIENDA S.A., para la práctica del avalúo comercial a los inmuebles particularizados con Folios de Matriculas Inmobiliarias Nos 060-21734 y 060-21733, ubicados en la Urbanización el Zapote Manzana 6, Lote 40 y 41 del municipio de Turbaco.

SEGUNDO: Por secretaría líbrese la correspondiente comunicación con inserción del link de acceso al expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ALFONSO MEZA DE LA OSSA
Juez

Firmado Por:

Alfonso Meza De La Ossa

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Turbaco - Bolivar

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: **6ed2df1ca780f01fa2e7e97a5497d11f8993163f96859f7d349e7fb9254f9262**

Documento generado en 15/04/2024 04:21:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>