

REF.: EJECUTIVO HIPOTECARIO RAD. N° 2009-00218-00

Demandante: JOHEN HERRERA DIAZ

Demandada: MARIA DE JESUS MENA de MOSQUERA.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

Sincelejo (Sucre), ocho (8) de julio del año dos mil veintiuno (2021)

En este asunto, por auto del 2 de marzo de 2020 se dispuso allegar el avalúo de bien inmueble embargado y secuestrado por cualquiera de las partes, ante la negligencia de la demandada de tramitarlo ante el I.G.A.C. como se le autorizó antes.

Posteriormente, el 5 de marzo de 2020, la parte demandada allega avalúo que fuera elaborado por el I.G.A.C.

Surtido el traslado a los interesados del avalúo del inmueble embargado y secuestrado con miras a su remate, aportado por la ejecutada y elaborado por el I.G.A.C., dispuesto con auto del 13 de noviembre de 2020, fue recibido dentro de aquel, memorial de la parte demandada exponiendo fallas en el trabajo del ente mencionado por: i) no evaluarse un área de terreno de 107 m² ni la construcción que refiere esta en esta porción que refiere hace parte del inmueble avaluado al tenerlo en posesión, ii) que de acuerdo a avalúo elaborado por perito de la lonja el valor del metro cuadrado de terreno y de construcción son mayores a los sentados por el I.G.A.C., iii) que el I.G.A.C. no incluyó en su trabajo factores de aspecto económico, grado de comercialización, condiciones de mercado, estado de conservación, funcionalidad y rentabilidad y no tuvo en cuenta el método valuatorio de comparación, ni el valor de reposición, atendido que se trata de vivienda trifamiliar de dos pisos. Adjunta para ser tramitado como soporte de su argumentación un avalúo elaborado por perito de la lonja de propiedad raíz.

Posteriormente se recibe de la apoderada de la demandante, memorial reportando la inscripción en la O.R.I.P. y sobre el inmueble afectado en esta ejecución, de medida cautelar nacida en proceso de cobro coactivo dispuesta por el Municipio de Sincelejo, pidiendo que en ejercicio de control de legalidad se disponga la cancelación de tal inscripción ya que se contraría el artículo 465 del C.G.P. ya que en su concepto es un error de los dos entes por cuanto el ente territorial debió presentarse a este ejecutivo hipotecario, en donde se atenderá la prelación de créditos.

Seguidamente, se recibe memorial del apoderado de la parte ejecutante solicitando aprobar el avalúo y fijar fecha para el remate del inmueble.

Para proveer el primer asunto, esto es el trámite que debe darse a las inconformidades u observaciones de la ejecutada con el trabajo realizado por el I.G.A.C., debe señalarse por este despacho, que, como quiera que **dicho dictamen fue aportado por la misma ejecutada** en ejercicio de las facultades dadas en el auto del 2 de marzo de 2020 acorde con el artículo 444 del C.G.P., mas no de la oportunidad que se le dio y no aprovechó con el auto del 7 de noviembre de 2018, se decanta que no está legitimada dicha ejecutada para promover observaciones ni de aportar avalúo diferente para que se surta el traslado y la decisión posterior a las observaciones como lo pretende, acorde con el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P. que establece:

“ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. 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. (...)

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. **Quienes no lo hubieren aportado, podrán** allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

(...)” (negrita y subraya propia)

Conforme lo anterior, no habrá lugar a tramitar las observaciones expuestas por la ejecutada frente al avalúo elaborado por el I.G.A.C. aportado por ella misma. Acótese en este punto, que para este despacho, el único llamado a presentar observaciones sería el ejecutante que no presentó el avalúo, derecho que no ejerció y guardó silencio.

Frente al reporte de la ejecutada sobre la inscripción de embargo del bien inmueble embargado en esta ejecución por orden de embargo dada en proceso de cobro coactivo, para proveer debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 465 del C.G.P. que trata de la concurrencia de embargos, que es diferente al 466 ibídem que trata de la persecución de bienes embargados en otro proceso, primera que establece:

“ARTÍCULO 465. CONCURRENCIA DE EMBARGOS EN PROCESOS DE DIFERENTES ESPECIALIDADES. Cuando en un proceso ejecutivo laboral, de jurisdicción coactiva o de alimentos se decrete el embargo de bienes embargados en uno civil, la medida se comunicará inmediatamente al juez civil, sin necesidad de auto que lo ordene, por oficio en el que se indicarán el nombre de las partes y los bienes de que se trate.

El proceso civil se adelantará hasta el remate de dichos bienes, pero antes de la entrega de su producto al ejecutante, se solicitará al juez laboral, de familia o fiscal la liquidación definitiva y en firme, debidamente especificada, del crédito que ante él se cobra y de las costas, y con base en ella, por medio de auto, se hará la distribución entre todos los acreedores, de acuerdo con la prelación establecida en la ley sustancial. Dicho auto se comunicará por oficio al juez del proceso laboral, de familia o al funcionario que adelante el de jurisdicción coactiva. Tanto este como los acreedores de origen laboral, fiscal y de familia podrán interponer reposición dentro de los diez (10) días siguientes al del recibo del oficio. Los gastos hechos para el embargo, secuestro, avalúo y remate de los bienes en el proceso civil, se cancelarán con el producto del remate y con preferencia al pago de los créditos laborales, fiscales y de alimentos.”

De la norma anterior se establece con claridad, que estos son los casos excepcionales en que conviven simultáneamente medidas cautelares sobre el mismo bien, e impone que el juez civil avance hasta el remate, con lo cual no puede predicarse error en cabeza ni del ente territorial Municipal en cobro coactivo ni del Registrador de Instrumentos Públicos, por la forma como se está procediendo, ni puede decantarse de ello que haya lugar a la adopción de medida alguna en ejercicio del control de legalidad como lo plantea la parte ejecutada, sin perjuicio que este despacho pueda solicitar al Municipio reporte la situación como lo establece la primera parte de la norma citada.

Así las cosas, no habiendo lugar a trámite de las observaciones al avalúo ni de actuación frente al segundo avalúo, presentados por la parte ejecutada, ni haber lugar a la adopción de medida alguna vía control de legalidad como lo propuso la misma parte frente al embargo decretado por el Municipio de Sincelejo, debe continuarse con el trámite para remate, tomando el avalúo elaborado por el I.G.A.C. allegado por la parte ejecutada, acatando los artículos 448, 450 a 453 y 455 del C.G.P., habida cuenta que efectuado el control de legalidad, no se determina la existencia de circunstancia alguna que dé pie a adoptarse medida alguna, ni que exista causal de nulidad.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelejo,

RESUELVE

PRIMERO: Adoptar el avalúo presentado por la parte ejecutada elaborado por el I.G.A.C., conforme las razones antes señaladas, que corresponde al bien embargado, secuestrado y avaluado, identificado con **F.M.I. 340-4953** de la O.R.I.P. de Sincelejo, cédula catastral **01-01-0315-0246-000**, ubicado en la **CALLE 26 # 45 - 05 de Sincelejo**, por valor de **TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$365'430.000,00)** de propiedad de la ejecutada señora **MARIA DE JESUS MENA de MOSQUERA** identificada con **C.C. N° 26'869.056**.

SEGUNDO: Practíquese la diligencia de remate del bien inmueble identificado con **F.M.I. 340-4953** de la O.R.I.P. de Sincelejo, cédula catastral **01-01-0315-0246-000**, ubicado en la **CALLE 26 # 45 - 05 de Sincelejo**, avaluado en **TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$365'430.000,00)**

Señálese el día **MIÉRCOLES OCHO (8) DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 9:00 A.M.** para que tenga lugar en este Juzgado, la **diligencia de REMATE VIRTUAL** mediante el link que en su momento se compartirá por Secretaria a las partes y postores, sobre el bien inmueble indicado, de propiedad de la ejecutada señora **MARIA DE JESUS MENA de MOSQUERA** identificada con **C.C. N° 26'869.056**.

Establecer como postura admisible y base de la licitación, la que cubra al menos el **70%** del avalúo total del bien a rematar por ser primera licitación, que fue determinado en \$365'430.000,00, con lo que el porcentaje indicado es equivalente a **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL PESOS M/CTE (\$255'801.000,00)**

Quien pretenda hacer postura en la subasta deberá consignar previamente en dinero, a nombre de este Juzgado y proceso por intermedio del Banco Agrario de Colombia de esta ciudad, Cuenta No.700012031002, el **40% del avalúo** del inmueble, que es la suma de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$146'172.000,00)** quien podrá ofertar dentro de los cinco (5) días anteriores al remate o en la audiencia de remate que trata el artículo 452 del C.G.P. Igualmente se hará llegar previo a la diligencia al correo electrónico del juzgado ccto02sinc@cendoj.ramajudicial.gov.co el comprobante de consignación, especificando los datos como nombre, identificación, datos de contacto dirección, teléfonos y correo electrónico del consignante interesado en hacer postura.

Ordénesse a Secretaria la elaboración del anuncio al público, con la información establecida en el artículo 450 del C.G.P., para ser entregado a la parte ejecutante y sea publicado por una sola vez en el periódico **EL MERIDIANO DE SUCRE** en un día domingo, que es de circulación en esta ciudad, con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para remate, debiendo aportarse por el demandante interesado copia informal de la página del periódico y un certificado de tradición y libertad del inmueble a rematar con fecha de expedición no mayor a un mes contado desde la fecha fijada para la diligencia de remate, antes de la apertura de la licitación.

La licitación comenzará en la fecha y hora señalada, en la que el secretario anunciará en alta voz su apertura, y el número de sobres –correos electrónicos- con posturas recibidos dentro de los cinco (5) días anteriores, exhortando a los presentes a hacer sus ofertas en sobre cerrado –correos electrónicos- incluyendo en el además de la postura, el depósito del **40% del avalúo del bien en remate**, en caso que no lo haya allegado previamente. Las ofertas son irrevocables.

La licitación no se cerrará sino después de haber transcurrido una hora por lo menos desde su iniciación.

TERCERO: Solicítese al Municipio de Sincelejo expida la comunicación a este juzgado y para este proceso de que trata el inciso primero del artículo 465 del C.G.P., habida cuenta de haberse reportado a esta actuación **la inscripción de medida cautelar de embargo del bien inmueble** identificado con **F.M.I. 340-4953** de la O.R.I.P. de Sincelejo, cédula catastral **01-01-0315-0246-000**, ubicado en la **CALLE 26 # 45 - 05 de Sincelejo** propiedad

de la ejecutada señora **MARIA DE JESUS MENA de MOSQUERA** identificada con **C.C. N° 26'869.056**, nacida en proceso de cobro coactivo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

CECM/Beroma

Firmado Por:

CARLOS EDUARDO CUELLAR MORENO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE SINCELEJO-SUCRE

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: **cd834f5f8667ba5b289230c6c1d5e3fdedd9c93e7b7d331580c53afe7c283502**

Documento generado en 08/07/2021 06:08:42 PM