

PRESIDENCIA

PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

OFICIO: 321-2018-P-CPJP

FECHA: 03 DE AGOSTO DE 2018

MATERIA: CIVIL

TEMA: RETASA DE LOS BIENES EMBARGADOS A TRAVÉS DE UN NUEVO PERITAJE

CONSULTA:

El artículo 405 del COGEP no establece parámetros para la realización de la retasa a través de un nuevo peritaje, quedando a discreción de los peritos evaluadores el determinar el nuevo precio del avalúo lo que genera inseguridad jurídica para las partes.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 31 DE OCTUBRE DE 2019

NO. OFICIO: 853-P-CNJ-2019

RESPUESTA A LA CONSULTA.-

BASE LEGAL:

Código Orgánico General de Procesos:

Art. 405.- Retasa y embargo de otros bienes. En el caso en que no haya postores, la o el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes embargados y se reanudará el proceso de remate con el nuevo avalúo o pedir que se embarguen y rematen otros bienes liberando los bienes anteriormente embargados.

Si el valor ofrecido al contado no alcanza a cubrir el crédito de la o del ejecutante o el de la o del tercerista, podrán pedir, a su arbitrio, que se rematen como créditos los dividendos a plazo.

ANÁLISIS y CONCLUSIÓN:

PRESIDENCIA

En relación a la retasa prevista en el Art. 405 del COGEP existe una consulta ya absuelta y que está publicada en la página web de la Corte Nacional de Justicia en el sentido de que la “retasa” significa una rebaja respecto del avalúo inicial. La ley no ha previsto la posibilidad de que exista una tabla con valores a aplicarse en la retasa, como tampoco criterios que deberán ser acogidos por los peritos evaluadores.

El perito tiene la obligación de sustentar su informe, por lo que cualquier rebaja debe ser bajo criterios que se aplican en el mercado inmobiliario, es decir, debe ser razonable, por tanto sería inadmisibles una rebaje excesiva como del 50% del valor del peritaje anterior como se cita en el ejemplo, pero tampoco una rebaja mínima que no permita el remate del bien embargado.