



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.

Medellín, primero (1) de febrero de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO
RADICADO	05001 31 03 001 2017 00243 00
DEMANDANTE	CCN S.A.S
DEMANDADO	NIXÓN FERLEY MUÑOZ MUÑOZ Y MARIA EUGENIA ARCILA
DECISIÓN	RESUELVE REPOSICIÓN
A.I.	114v (33) 5

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte actora en contra del auto del 10 de agosto de la pasada anualidad, mediante el cual no se accedió a fijar fecha de remate y se dispuso requerir a la parte demandante para que presentara un avalúo actualizado del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 020-17753.

DEL RECURSO.

Argumentó el apoderado demandante que el avalúo comercial presentado por este se encuentra en firme, dado a que se le corrió traslado por diez (10) días para que los interesados presentaran sus observaciones, donde los demandados en su momento no realizaron pronunciamiento al respecto.

Dijo, que para la actualización de los avalúos deben presentarse los presupuestos del artículo 457 y de la lectura de dicha norma, no le está permitido al Juez ordenar la actualización de un avalúo, toda vez que es potestativo de las partes siempre que se cumplan los requisitos normativos,

de ahí que no exista ningún impedimento para que se programe la fecha del remate del bien inmueble con folio de matrícula número 020-17753.

DEL TRASLADO.

Del recurso se corrió traslado a la parte demandada, quien no hizo pronunciamiento alguno en el término que disponía para ello.

CONSIDERACIONES

Las reglas para proceder con el avalúo de bienes están dadas por el artículo 444 del C.G.P. en los siguientes términos:

“Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1.- Cualquiera de las partes o el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordenó 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.

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 por tres (03) días.

(...)

4.- Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte lo aporte considere

que no es idóneo para establecer el precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen en la forma indicada en el numeral 1º. (...).”

Por su parte, el Decreto 1420 DE 1998, que tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, dispone en su artículo 19º que: “Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”.

CASO CONCRETO.

Descendiendo a lo que es motivo de reparo por el apoderado de la parte demandante, la inconformidad se presenta ante el requerimiento que se le hiciera para que allegara un nuevo avalúo comercial del inmueble objeto de remate, pues en su sentir el avalúo se encontraba en firme y el “operador jurídico” no estaba facultado para exigir el avalúo pericial actualizado.

Frente a lo anterior, sea lo primero advertir que si bien el artículo 457 del CGP, permite a las partes aportar un nuevo avalúo en caso de fracasada la diligencia de remate, lo cierto es que de conformidad con el Decreto 1420 de 1998, el cual tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos, en su artículo 19 señala que **“Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.”** En este caso el avalúo comercial fue presentado el 18 de septiembre de 2019 (fl.87) y del mismo se corrió traslado a las partes mediante auto del 27 de noviembre del mismo año, por lo que el año que cita la norma se encuentra más que vencido.

Aunado a lo anterior, desde la Sentencia T 531 de 2010, la Corte Constitucional indicó, que al Juez se le impone una carga adicional que es

asegurarse que el valor del avalúo sea idóneo para establecer el precio real del bien, aunado a que en el proceso ejecutivo *“no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en 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...”*

Adicionalmente, las reglas de la experiencia enseñan que la tendencia del mercado inmobiliario es a que aumente el precio de la propiedad raíz con el pasar del tiempo, lejos de devaluarse y porque lo que se pretende, es que guarde real proporción con las vigentes condiciones del mercado, garantizando de paso los derechos de ambas partes, no es pues el avalúo un acto meramente formal, tendiente a agotar un requisito de índole legal.

Finalmente, quiere significar el Despacho que no le asiste razón al recurrente cuando indica que *“no le está permitido al Juez ordenar la actualización de un avalúo”*, pues con ello desconoce los deberes y poderes del juez y específicamente lo consagrado en el artículo 4º del C.G.P. No puede perderse de vista que es el Juez el director del proceso y por ende es el llamado a adoptar las medidas necesarias para garantizar el debido proceso y la igualdad de las partes que es lo que justamente se hizo al adoptar la decisión cuestionada. En igual sentido, el Juez tiene el deber legal de decretar pruebas de oficio, y entre ellas podríamos citar, un avalúo actualizado que demuestre el precio real de los bienes objeto de subasta.

De allí que se mantendrá el Juzgado en la posición inicialmente tomada en el auto recurrido.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO de Medellín,

RESUELVE:

NO REPONER el auto del 10 de agosto de la pasada anualidad, mediante el cual se requirió a la parte ejecutante para que presente un avalúo actualizado del bien inmueble objeto de remate, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE



**LEONARDO LOPEZ ALZATE
JUEZ**