

RADICADO : 2010-00337-00

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL <franario1975@hotmail.com>

Vie 12/04/2024 3:35 PM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - N. De Santander - Cúcuta <jcivccu6@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: eduamarchi@gmail.com <eduamarchi@gmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (318 KB)

PRONUNCIAMIENTO IMPUGNACIÓN SOBRE NEGATIVA FIJACIÓN FECHA REMATE INMUEBLE.pdf;

Señora

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

E. S. D.

jcivccu6@cendoj.ramajudicial.gov.co

eduamarchi@gmail.com

RADICADO : 2010-00337-00

PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE : JAIRO JAVIER VELANDIA CRISTIAN Y OTROS

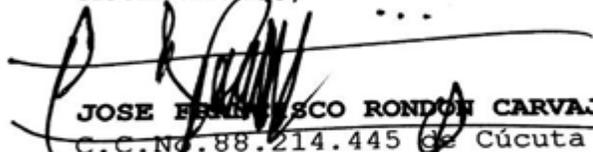
DEMANDADAS : YEIMMY ESPERANZA CELY BERNAL Y OTRA

ASUNTO : PRONUNCIAMIENTO SOBRE IMPUGNACIÓN FRENTE A AUTO DE
MARZO 20 DE 2024

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL, Abogado titulado y en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88.214.445 de Cúcuta, portador de la T .P. No. 156.749 del C .S. de la J., actuando como apoderado judicial de la demandada **YEIMMY ESPERANZA CELY BERNAL** en la presente actuación, con el presente mensaje de datos adjunto 1 archivo PDF en el que con mi acostumbrado respeto procedo a emitir pronunciamiento acerca de la impugnación interpuesta por el apoderado **EDUARDO MARTÍNEZ CHIPAGRA**, frente a la providencia calendada en marzo 20 de 2024, en donde éste manifiesta su inconformidad a dicho auto por no haberse fijado de una vez la fecha y hora del remate del inmueble perseguido en este litigio.

Atentamente,

...


JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL
C.C.No.88.214.445 de Cúcuta
T.P. No. 156.749 del C.S.J

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



Señora

JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

E. S. D.

RADICADO : 2010-00337-00
PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE : JAIRO JAVIER VELANDIA CRISTIAN Y OTROS
DEMANDADAS : YEIMMY ESPERANZA CELY BERNAL Y OTRA
ASUNTO : PRONUNCIAMIENTO SOBRE IMPUGNACIÓN FRENTE A AUTO DE
MARZO 20 DE 2024

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL, Abogado titulado y en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía N° 88.214.445 de Cúcuta, portador de la T .P. No. 156.749 del C .S. de la J., actuando como apoderado judicial de la demandada YEIMMY ESPERANZA CELY BERNAL en la presente actuación, con mi acostumbrado respeto procedo a emitir pronunciamiento acerca de la impugnación interpuesta por el apoderado EDUARDO MARTÍNEZ CHIPAGRA, frente a la providencia calendada en marzo 20 de 2024, en donde éste manifiesta su inconformidad a dicho auto por no haberse fijado de una vez la fecha y hora del remate del inmueble perseguido en este litigio.

Presento como argumentos de sustentación de este pronunciamiento, los siguientes:

Tal y como lo ha venido sosteniendo esta barra defensiva de la parte demandada, en el presente negocio la parte ejecutante ha venido insistiendo deliberadamente en que se debe fijar fecha para celebrar el remate del inmueble perseguido, y teniendo como base un avalúo totalmente desactualizado en el tiempo que no acompaña con la realidad actual y vigente del valor correcto y real del bien raíz susceptible de la pretendida almoneda.

El recurrente no quiere entender por ningún motivo que para que su pretensión de señalamiento de fecha de remate tenga alguna prosperidad, debe primero que todo tenerse la certidumbre frente a la situación jurídica del inmueble y el saneamiento futuro que dispone la norma al presentarse un eventual remate del mismo, en donde se debe tener muy en cuenta la novedad presentada con motivo de la presencia de una serie de anotaciones registrales en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria obrante en el plenario, en donde claramente se evidencia que existen unas medidas de limitación al dominio con

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



carácter de cautelares y restrictivas ordenadas por una autoridad penal competente, las cuales no han sido objeto de revocatoria o de reporte de tal entidad de dejarse sin efectos, y por consiguiente en el pasado se decretó el requerimiento judicial para establecer la actual situación de dichas medidas, sin que hasta el momento se cuenta con respuesta formal y oficial sobre el particular.

Debe considerarse que dicho mandatario judicial de manera incisiva e insistente ha ejercido presión ante el Juzgado para que se señale la fecha del remate sin importar la vigencia de las medidas mencionadas, y se ha venido escudado en un fallo de tutela pretérito de otro caso diferente, sin que éste se tenga como referente jurisprudencial, en donde sus efectos son solamente interpartes y no genéricos como él lo ha pretendido hacer ver.

Igualmente, se ampara en la reciente sentencia de tutela de la Corte Suprema de Justicia, en donde se concedió parcialmente la protección constitucional pero no invalidando totalmente la actuación procesal del caso que nos ocupa, y en donde de forma equivocada se induce a error a la operadora de justicia para contradecir su propio criterio anterior, y finalmente, pasa por alto que la referencia monetaria a título de avalúo que aparece vigente en el proceso, está completamente desactualizada por su antigüedad de varios años atrás, con lo que se contraviene lo dispuesto normativamente en la materia, como son que el **Decreto 1420 de 1998** fijó las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles, para su ejecución y adquisición entre otros por enajenación forzosa (art. 1 Numeral 1), fijando la vigencia de estos un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Artículo 19°).

Este servidor ha venido exponiendo el argumento prevalente de que mientras no exista un avalúo actualizado, no se podrá fijar la fecha de remate del inmueble, y reitero lo consignado en la **Sentencia T-531/10 emitida por la Corte Constitucional**, en donde se dispuso que **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

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Es importante considerar que en el desarrollo de un proceso ejecutivo **es deber de la autoridad judicial respectiva proteger tanto los derechos patrimoniales del acreedor como los derechos de los demandados.** Así, si el juez de conocimiento hubiera aprobado un nuevo avalúo al bien objeto del remate, se habría garantizado de mejor manera la satisfacción de la acreencia, a la par, del equilibrio respecto de la contraparte, pues lo cierto es que no basta aportar el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque sea suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, ya que la idoneidad de ese valor depende de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no simplemente con la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor, más aún cuando dicho valor es el que sirve de base para efectuar el remate.

Reitero que se equivoca el apoderado de los demandantes al desconocer lo contemplado en el comentado **Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, emitido por el Ejecutivo Nacional (Presidencia de la República y Ministerios de Hacienda y Crédito Público y Desarrollo Económico)**, en su artículo 19, dispone 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.”**

Así las cosas, y con base en dicha norma, **los avalúos catastrales solo se mantienen vigentes por espacio de un año y al superarse ese término, requieren actualización económica,** pues genéricamente el bien no se pueden conservar estático en su precio o en el peor de los casos, decrecer en el mismo, salvo que se demuestre una situación extrema como ruina, deterioro, etc.

Igual suerte corren los avalúos comerciales sobre inmuebles y que son emitidos por entidades especializadas o peritos evaluadores debidamente registrados en el R.A.A.

Según las previsiones de la norma anteriormente mencionada,

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



los avalúos sobre inmuebles tienen una temporalidad máxima de doce meses calendarios, o un año, en cuanto a su vigencia y aplicabilidad para ser tenidos en cuenta como monto de referencia para esta clase de asuntos, pues se torna injusta la situación de que sea posible que un avalúo antiguo sea mantenido vigente en el tiempo en detrimento del valor real del bien y de los derechos patrimoniales de la parte afectada con la persecución judicial de un activo de su haber económico.

Es menester reafirmar que la jurisprudencia ha establecido que el Juez tiene el deber imperativo de garantizar el propósito perseguido en el remate de bienes, el cual no puede ser otro que se obtenga el pago del mejor precio posible por el inmueble ofrecido en el respectivo remate, y ello no se podría conseguir materialmente si se privilegia un avalúo distante del valor real del predio, o uno que se encuentre desactualizado y que no ha incrementado el valor del bien a subastar con el paso del tiempo, ya que contrario a los bienes muebles que tienden a depreciarse con el curso de los años, los inmuebles en cambio adquieren mayor valorización anualmente no solo en la estimación catastral que se considera para efectos tributarios del impuesto predial generado periódicamente a favor del municipio correspondiente, sino en materia comercial en cuanto a su precio, ya que en determinado período de tiempo puede ser susceptible de mejoras, obras públicas o privadas en el área de influencia de la localización geográfica del bien, presencia de servicios públicos sofisticados, cobertura de rutas de transporte urbano, seguridad ciudadana del sector de ubicación, comercialización de dicha zona, etc, los cuales son factores de incidencia directa que al hacer presencia infieren necesariamente en el incremento del precio final de vigencia para un inmueble de esa naturaleza, y esos elementos de juicio no pueden ser desconocidos por el Juzgado de conocimiento para mantener la temporabilidad de aplicación del avalúo aportado por la parte actora en época anterior a más de un año en el presente proceso.

Además, es de vital importancia tener en cuenta que dentro de la técnica valuatoria y la normatividad que la regula, se tiene que el **numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 del 2000**, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, en concordancia con el **artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998**, emanado de la misma cartera Ministerial, el avalúo tendrá una vigencia de un año, pero incluso por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en períodos no mayores a seis (6) meses, tiempo el cual se

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



considera, que el valor comercial puede cambiar.

Aterrizando al caso concreto, se concluye que el avalúo obrante en el proceso de marras, ya no es idóneo para los efectos del pretendido remate, habida cuenta que la antigüedad del mismo por espacio de más de cinco años, de donde se colige que es apenas lógico que perdiera su aplicación temporal, pues mantener estático el valor del inmueble es afectar los derechos de la parte ejecutada y causarle un detrimento patrimonial, haciendo más gravosa su situación en esta contienda procesal.

Vuelvo a traer a colación lo dispuesto en el fallo identificado como **STC 4861-2017 de la Corte Suprema de Justicia**, que en su **Sala de Casación Civil, y dentro de su Radicado No. 63001-22-14-000-2017-00028-01 (Aprobado en sesión del cinco de abril de dos mil diecisiete)**, de fecha 5 de abril de 2017-M.P. **Dr. Luis Alonso Rico Puerta.**

Al respecto la Corte Suprema de Justicia expuso que:

“...El precedente de esta Corte señala que para resolver la duda razonable sobre el avalúo tomado como base del remate, el juez debe hacer uso de la facultad-deber de decretar pruebas oficiosas que acerquen el valor real del bien al que habrá de servir para la subasta, precisando que:

«Es verdad que el sentenciador debe adoptar una conducta imparcial que haga efectiva la igualdad de las partes en el proceso, pues ese deber se lo impone el numeral 2º del artículo 37 del estatuto adjetivo; pero ello no significa –como en ocasiones pretéritas lo ha advertido esta Corte– que no se encuentre comprometido con la justicia y que no le asista la obligación de buscar, más allá de la simple verdad formal, la verdad material que los usuarios exigen de la judicatura.

(...) De manera que el juez estaba en capacidad de advertir, de acuerdo con las reglas de la experiencia, si el avalúo era notoriamente bajo, en cuyo caso le asistía la obligación legal de decretar de oficio las pruebas que resultaban necesarias para llegar a la convicción sobre el verdadero valor del inmueble» (CSJ STC de 28 de septiembre de 2012, exp. 2012-02093-00).

En ese mismo sentido esta Corporación ha sostenido:

«... el criterio de razonabilidad indica –y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte– que cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los intereses económicos de ambas partes.

Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.

A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecua al valor real del bien, el funcionario judicial está obligado a indagar por la verdad material que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad» (CSJ STC8710-2014, 7 jul. 2014, rad. 00861-01).

Y reiterando sobre la obligación que tiene el juez de conocimiento de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, porque las certificaciones emitidas por las entidades catastrales muchas veces no están actualizadas con las características actuales del predio, la Corte ha venido señalando que:

«ni las partes, ni el juez pueden desconocer que en algunas ocasiones, el valor que catastralmente es asignado a un bien por las secretarías de hacienda de los municipios y por el departamento administrativo de catastro en el caso de la capital de la República, no es representativo de un valor presente, como tampoco de modificaciones, adecuaciones u otras circunstancias, que tienen entidad para incrementar su apreciación económica» (CSJ SC 28 sep. 2012, exp. 2012-2093-00, reiterada en STC10365-2014, 8 ago. 2014, rad. 00097-01).

4. En este orden, siendo claro que no estaban dadas las condiciones necesarias para señalar fecha y hora para llevar a cabo la licitación, al sostener el juez lo contrario, aun cuando la parte ejecutada hizo ver las irregularidades que conllevaron a esa postura y el daño patrimonial que generaba subastar un bien por un valor irrisorio, el Despacho obvió el hecho de que con ese certificado no se cumplía cabalmente la exigencia del artículo 444 del Código General del Proceso, en tanto no refería al catastral como legalmente se exige y no tuvo en cuenta el porcentaje a rematar.”

Caso de Referencia anterior: Acción de Tutela en Segunda Instancia promovida por **Ana María Grajales López** contra el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia, y vinculación de un tercero, en el cual se revoca el fallo de primer grado del Tribunal Superior de Armenia, y se concede el amparo**

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

5776295

franario1975@hotmail.com



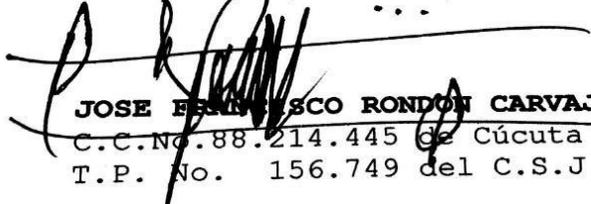
invocado.

Finalizando el presente análisis, no queda otra alternativa que declarar la inviabilidad de la impugnación formulada por el recurrente porque no le asiste la razón y ya está protagonizando una posición caprichosa para intentar imponer a como de lugar la vigencia de un avalúo del inmueble totalmente antiguo y desactualizado, para que tal referencie económica sirva de soporte para llevar a cabo el remate del bien perseguido.

Con fundamento en la presente exposición argumentativa, pido tener en cuenta este pronunciamiento y resolver el desestime de la impugnación planteada por el apoderado **EDUARDO MARTÍNEZ CHIPAGRA**, para controvertir el auto de marzo 20 de 2024, por las razones anotadas previamente.

El suscrito remite copia digital de este escrito con destino al correo electrónico reportado por el apoderado de los demandantes, a la dirección cibernética denominada como: **eduamarchi@gmail.com**, para dar cumplimiento a lo previsto por el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso, en armonía con la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,


JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL
C.C.No.88.214.445 de Cúcuta
T.P. No. 156.749 del C.S.J

URBANIZACION SAYAGO AVENIDA 4E # 6-49 EDIFICIO CENTRO JURIDICO OFIC. 113