



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA
NORTE DE SANTANDER**

San José de Cúcuta, veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro

RADICADO	54001315300720150007100
PROCESO	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE	DIOSA NIRA RUBIO ASCANIO LUIS GUILLERMO DIAZ SÁNCHEZ
DEMANDADO	JAIRO HOMERO AVENDAÑO VELASCO
ASUNTO	CONTROL DE LEGALIDAD

En ejercicio del control de legalidad de que trata el artículo 132 del CGP, y en procura de garantizar la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, atendiendo la notable diferencia entre el valor del avalúo del inmueble, sus características, el valor de la hipoteca cuya efectividad se persigue en el presente asunto, y el valor por el cual ha estado en el comercio, resulta necesario esclarecer al margen de toda duda el valor real del bien, razón por la cual no podrá llevarse a cabo la diligencia de remate programada en la fecha.

Para justificar la decisión del Despacho, debe memorarse que en el caso de marras el día 13 de marzo de 2015 se libró mandamiento de pago en favor de Diosa Nira Rubio Ascanio por valor de \$60'000.000, y Gladys Alicia Vargas Moreno por valor de 40'000.000, más los intereses causados desde el 19 de enero de 2013, en contra de Jairo Homero Avendaño Velasco, con fundamento en la hipoteca constituida mediante escritura pública No. 4407 de 19 de julio de 2012, misma oportunidad en la que se decretó el embargo del bien inmueble identificado con MI No. 272-4315 gravado con hipoteca. El demandado fue notificado a través de emplazamiento, se encuentra debidamente representado por curador ad litem. Mediante auto del 30 de agosto de 2017 se ordenó seguir adelante la ejecución conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago, y se dispuso el remate y avalúo del bien dado en garantía previamente embargado.

En punto de partida, no resultan tema de discusión, las reglas establecidas en el artículo 444 del CGP relativas a la oportunidad, forma y parámetros para establecer el avalúo del bien materia de ejecución, una vez se encuentre embargado y secuestrado, y se halle notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución.

En tratándose del avalúo de inmueble, resultan de interés los siguientes apartes de la disposición en cita:

“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. 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 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 de este por tres (3) días.

(...)

4. 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.**

(...)

6. **Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito avaluador**, salvo que se trate de inmuebles o vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos tampoco habrá lugar a objeciones.”

En sintonía con los parámetros transcritos, no hay duda de que, en principio, el avalúo de los bienes es un asunto que compete en primera medida a las partes, quienes se encuentran facultadas para que, una vez se cumplan los supuestos que indica la norma, procedan a su presentación en los términos del numeral 1º, artículo 444 del CGP, eso sí, teniendo en cuenta las reglas previstas en los numerales 4º y 5º, dependiendo de la naturaleza del bien. Así, la norma no prevé el decreto judicial oficioso para determinar el avalúo del bien a rematar, salvo en el caso contemplado en el numeral 6º del canon estudiado.

No obstante, lo anterior, en el asunto el Despacho estima necesario decretar de oficio la práctica de avalúo comercial del inmueble con miras a establecer su valor real en relación con su ubicación, características y extensión, ello con la finalidad de garantizar: i) La imputación al crédito de manera objetiva, en proporción a la garantía constituida, y protegiendo el derecho a la propiedad del deudor mediante el pago de lo justo, más aún cuando este no se encuentra presente en forma directa en el proceso por el desconocimiento de su ubicación; y, ii) El pago del crédito al ejecutante en una proporción que podría ser mayor a la del valor fijado para el remate.

Recuérdese que, en las presentes diligencias, el último avalúo aprobado una vez se efectuó el trámite de su contradicción, fue el catastral incrementado en un 50% presentado por la parte ejecutante, que asciende a la suma de \$17'107.500. Valor que se contrapone al de la garantía hipotecaria que en suma total corresponde a \$100'000.000, y al de la compraventa que se observa en la anotación No. 020 del folio de matrícula inmobiliaria por \$119'777.856. Ello sumado a la extensión del predio rural a rematar, que de acuerdo con el IGAC corresponde a 8HA 1747M2.

Puestas, así las cosas, adelantar la subasta en los términos expuestos, no guarda tono con las reglas de la experiencia, toda vez que, es de conocimiento público la desactualización en materia catastral de nuestro país¹, situación que conlleva el tener por establecido el precio del bien de manera ilusoria, más cuando existen evidencias de que el mismo ha estado en el comercio por valor superior, a partir de lo cual fluye la duda razonable de que el valor del inmueble materia de acción aprobado en el sub lítem no corresponda al real y material, o por lo menos, que esté lejos del mismo.

Puestas, así las cosas, el control de legalidad al que hace alusión el artículo 132 del CGP, efectuado en esta providencia, se muestra imperativo para dar observancia a

¹ <https://igac.gov.co/catastro-multiproposito/reporte-de-informacion-catastral>

Considerandos Decreto 148 de 2020

<https://www.laopinion.com.co/economia/minagricultura-presento-proyecto-de-ley-para-fijar-topes-del-predial>

lo dispuesto en el artículo 4° ibídem, que en su tenor literal indica: “El juez debe hacer uso de los poderes que este código le otorga para lograr la igualdad real de las partes.”.

Y es que, subastar el inmueble por un precio disímil de forma descomunal al real, ciertamente puede estructurar una irregularidad incluso de carácter sustancial comoquiera que con ello se puede mancillar prerrogativas constitucionales como el derecho a la propiedad privada del ejecutado, en el entendido que si bien el proceso ejecutivo tiene como fin lograr el pago de la obligación, en este caso, con el producto de la venta del bien materia de gravamen, lo cierto es que ello no habilita para proceder en perjuicio de su patrimonio.

O, en el panorama contrario rematar el bien para hacer un abono al crédito por un valor ínfimo al que se persigue, afectando a su vez a los acreedores. Quienes, en caso de hacer postura por cuenta del crédito, no pueden pretender el enriquecimiento injustificado al imputar un valor injusto, siendo este postulado de carácter legal que conlleva a que incluso estos deban hacer postura por el precio total del bien y no por el 70% -inc. 2 num. 5 art. 468 CGP-.

En tal sentido importa recordar que bajo el amparo del artículo 11 del CGP: “Al interpretar la ley procesal **el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.**”, luego entonces, so pretexto de una aplicación mecánica de la norma, esto es la de rematar el bien por el valor del avalúo catastral incrementado en un 50% que fue aprobado ante la ausencia del demandado e inactividad de su curador, no puede soslayar este estrado judicial aspectos materiales que demandan la adopción de medidas razonables y que se justifican para proceder **salvaguardando las prerrogativas constitucionales de ambos extremos litigiosos.**

Sobre este punto, es propicio señalar que la Corte Constitucional en Sentencia T-732 de 2017, al estudiar un caso similar, memoró:

*“(…) Por otra parte, la Sala reconoce que en esta decisión la Corte indicó que **correspondía al juez del proceso ejecutivo “ordenar el nuevo avalúo” de oficio “cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole”.** Sin embargo, esta decisión se adoptó atendiendo a las particularidades del caso que correspondió conocer en esa oportunidad a la Sala Cuarta de Revisión. Es así como, en ese asunto antes de cumplir con la diligencia de remate **“el apoderado de la parte demandada le solicitó al Juez Tercero Civil Municipal de Montería abstenerse de realizarla y al efecto adujo que ‘si bien es cierto que el avalúo no se objetó en la debida oportunidad, también lo es que para nadie es un secreto que el avalúo presentado en este proceso no es el idóneo para tal fin’** y al concluir solicitó ‘al señor Juez invalidar esta actuación, es decir, la relacionada con el avalúo del bien a rematar y, en su lugar, nombrar a un perito de la lista de auxiliares de justicia a fin de que avalúe el bien trabado en este asunto, no sin antes abstenerse de llevar a cabo la diligencia de remate programada por su despacho”.*

En efecto, en Sentencia T-531 de 2010, la precitada Corporación sostuvo:

“(…) 4.3.3. La prevalencia del derecho sustancial y las facultades oficiosas del juez

*Ahora bien, en algunas ocasiones la manera de otorgarle prevalencia al derecho sustancial y de asegurar el respeto de los derechos fundamentales en el desarrollo de los distintos procedimientos depende de que el juez tenga facultades oficiosas y de que efectivamente haga uso de ellas. A esta posibilidad se refiere la actora al reiterar en su demanda de tutela lo ya expresado durante el proceso ejecutivo en el sentido de que **el juez ha debido “mirar con lupa” el avalúo catastral y concluir que distaba mucho de ser el idóneo para realizar la diligencia de remate.***

Esas facultades oficiosas tienen una especial connotación en materia probatoria y, en tal caso, “se relacionan, principalmente, con (i) la posibilidad teórica o práctica de alcanzar la verdad en el ámbito del proceso judicial; y (ii) la relevancia o posibilidad de la prueba en el marco de los fines del proceso”.

(...) Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que “el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez”, sino “un verdadero deber legal” que se ha de ejercer cuando “a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o **cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material**”.

(...)

Son suficientes las anteriores referencias para concluir que **en el expediente del proceso ejecutivo hipotecario existían elementos de juicio que, al menos, hubieran podido generar en el juez una duda razonable acerca de la plausibilidad del reclamo varias veces planteado por la parte demandada, reclamo que, sin embargo, no tuvo eco, pues el fallador orientó su actuación hacia la eficacia del proceso ejecutivo, sin detenerse a esclarecer, como ha debido hacerlo, si el valor que finalmente sirvió como base del remate era adecuado y permitía la prosecución del trámite, sin riesgo para los derechos de la señora Gómez Jiménez.**

La Sala no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aun cuando los procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.

(...)

La Sala encuentra que el reclamo de la actora formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen **un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía.** (...).²

Bajo tales derroteros, véase que en el caso que nos compete, aun cuando, anteriormente no fueron materia de pronunciamiento por esta sede judicial, lo cierto es que le compete la juez agotada cada etapa del proceso realizar el control de legalidad de sus actuaciones, mismo examen que debía hacerse en audiencia antes de la adjudicación del remate de oficio o por solicitud de los interesados, acudiendo al principio que dispone que todas las actuaciones de los jueces “**deben estar ajustados a la juridicidad y legalidad, de no ser así tal principio pierde su esencia**”².

Finalmente, de las liquidaciones del crédito aportadas por Luís Guillermo Díaz Sánchez no se dará traslado comoquiera que las misma no fueron presentadas a

² Corte Suprema de Justicia, (sentencia de 15 de julio de 2009, rad. 00206-01, reiterada el 12 de abril de 2012, exp, 00323-01). (...)

través de apoderado judicial como corresponde -art. 73 CGP-. Memórese a los demandantes que podrán hacer postura por cuenta de su crédito con base en la liquidación de su crédito. En atención a ello una vez se logre el avalúo, si es su interés presentar posturas en futuras pujas tal acto debe actualizarse para efectos de verificar si esta es superior o inferior al valor del inmueble. Por tanto, se les requerirá para tal efecto.

Derivado de lo expuesto. El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cúcuta, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECRETAR de oficio la práctica de dictamen pericial a fin de que se determine el valor comercial y real del bien identificado con MI No. 272-4315 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona. Se designa para ello a la División de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -num. 2 art. 229 y art. 234 CGP-. Por secretaria líbrese la comunicación respectiva para que el Director de la citada entidad designe el funcionario o funcionarios que deben rendir el informe, e indique el valor que por gastos necesarios para la práctica de la prueba deben ser suministrados a la entidad para lo cual se concede el termino perentorio de diez (10) días.

SEGUNDO: Una vez se rinda el informe anterior por parte de IGAC, Secretaria ingrese el proceso al Despacho para proveer según corresponda.

TERCERO: Debido a que la parte ejecutada está representada por curador ad litem los gastos de la prueba correrán a cargo de los demandantes.

CUARTO: DEVOLVER los dineros a los interesados que hayan hecho postura dirigida al remate que se practicaría en la fecha. Para ello Secretaria proceda a solicitar las claves de las respectivas posturas con el fin de revisar los respectivos depósitos.

QUINTO: ADVERTIR al Doctor Juan Pablo León Sepúlveda, quien actúa en calidad de curador ad litem de ejecutado Jairo Homero Avendaño Velasco, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 del CGP, su actuación en dicha calidad permanece hasta tanto su representado o un representante de este concurra al proceso. Por lo tanto, es su deber ejercer la defensa del mismo respecto de todas las actuaciones que se desarrollen en el proceso. **OFÍCIESE** por Secretaria.

SEXTO: ADVERTIR al apoderado de la parte ejecutante el deber de remitir todos los memoriales que presente con copia al correo electrónico de la contraparte, para el caso representada por el Doctor Juan Pablo León Sepúlveda, cuyo correo electrónico registrado es jpleons111942@hotmail.com -artículo 3 Ley 2213 de 2022, num. 14 art. 78 CGP-.

SÉPTIMO: De las liquidaciones del crédito aportadas por Luís Guillermo Díaz Sánchez -folios 075 y 076 001 PRINCIPAL- no se dará traslado comoquiera que las mismas no fueron presentadas a través de apoderado judicial como corresponde -art. 73 CGP-. **REQUIERÁSE** a los demandantes para que presenten las mismas en debida forma -num 1. Art 446 CGP-.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**FIRMA ELECTRÓNICA
ANA MARÍA JAIMES PALACIOS
JUEZ**

Ana Maria Jaimes Palacios

Firmado Por:

Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División 007 De Sistemas De Ingeniería
Cucuta - N. De Santander

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: **cd07fc2fdf03c7af2c8bea455c1494b631afb940611802ff8f496b4a97555da7**

Documento generado en 20/02/2024 07:08:35 AM

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