JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Ubaté (Cundinamarca), dos (02) de octubre de dos mil veinte (2020).

ASUNTO:	EJECUTIVO (No. 2011-00211-00)
ACCIONANTE:	PEDRO JULIO PEÑA BELTRÁN
ACCIONADO:	BEYMAN GIOVANNY ROJAS ALBA

Se encuentra al despacho el asunto de la referencia a fin de emitir el pronunciamiento que decida la deprecación de anulación procesal elevada por el vocero judicial de los demandados.

Causales de anulación: El petente de la nulidad señala como fundamento de la deprecación de invalidez aquella causa indicada en el numeral 6 del artículo 133 del Código General del Proceso, debiéndose entender que se refiere a la causal 5, esto es, ***"[c]uando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria"***.

De igual manera se invoca como base de la petición la causal de nulidad reglada en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Aspecto fáctico: La intención nulitoria expresada por el vocero judicial del extremo ejecutado se cimienta, en síntesis, en que el apoderado judicial del acreedor hipotecario al presentar el avalúo del inmueble en la forma establecida en el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso, no aportó la credencial que lo acredita como auxiliar de la justicia, circunstancia por la que debió proceder en la forma establecida en el mismo canon numeral 1.

Igualmente aduce que el avalúo catastral del inmueble no ha sido actualizado desde hace 10 años por lo que tener dicho precio como base para calcular el valor del inmueble es absurdo.

El juez practico diligencia de inspección judicial del inmueble dentro del proceso de servidumbre radicado bajo el número 2011-00120-00, luego por simple lógica y aplicando su leal saber y entender puede llegar a inferir que el

valor del inmueble es superior al señalado por el apoderado judicial del acreedor hipotecario.

De lo expuesto concluye que el avalúo presentado no debió ser aceptado, reiterando que el abogado que representa al acreedor hipotecario no tiene la calidad de perito avaluador y menos de auxiliar de la justicia, razón por la que no acreditó su oportuna inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores.

Consideraciones: Las circunstancias fácticas argüidas por el pretensor de la nulidad, en criterio de quien emite ésta providencia, no devienen suficientes para estructurar las causales de anulación invocadas. Veamos:

= La impetración de nulidad elevada por el vocero judicial del extremo accionado se fundamenta en la omisión de la oportunidad para solicitar, decretar o practicar pruebas, o la omisión de practicar un medio demostrativo que la ley imponga como obligatoria.

Al efecto digamos que el artículo 444 del Código General del Proceso establece las reglas que rigen el procedimiento para la práctica del avalúo de los bienes cautelados dentro del proceso ejecutivo. Es así como tratándose de bienes inmuebles señala en su numeral 4 que el valor de éstos corresponde al "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 predio real". La misma disposición señala que en tal eventualidad junto con el avalúo catastral debe presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1°.

El numeral 2 de la norma en alusión enseña que "[d]e 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".

En el asunto bajo examen, mediante escrito radicado el 11 de julio de 2018, el apoderado judicial del acreedor hipotecario presentó el avalúo del bien

inmueble cautelado, en la forma establecida en el mencionado artículo 444 numeral 4, eso es, el avalúo catastral incrementándolo en un 50% (ver folios 115 y 116 del cuaderno número 2 correspondiente a medidas cautelares).

De dicho avalúo, se corrió traslado a las partes por el término de diez (10) días, conforme a lo establecido en el numeral 2 de la misma disposición, mediante auto adiado el 14 de septiembre de 2018. Dentro del lapso respectivo el vocero judicial de los ejecutados manifestó desacuerdo con la valoración aportada y en obsecuencia a lo establecido en tal norma presentó un avalúo diferente, del que se corrió traslado por tres (3) días, a través de auto emitido el 04 de diciembre de 2018.

Ahora, en el curso del periodo en alusión, el apoderado judicial del acreedor PEDRO JULIO PEÑA BELTRÁN, presentó escrito de objeción al dictamen pericial, allegando nuevo avalúo pericial del inmueble.

Por su parte, el vocero judicial del acreedor hipotecario MAURICIO MUNAR, presentó observaciones a la valoración que a través de perito allegaron los ejecutados.

Mediante auto emitido el 19 de febrero de 2019, el juzgado determinó no considerar la objeción formulada por resultar improcedente y requerir al extremo ejecutado la acreditación de la inscripción de la auxiliar de la justicia firmante del avalúo ante el Registro Abierto de Avaluadores, vigente para la fecha de presentación del avalúo, acorde con las disposiciones contenidas en la Ley 1673 de 2013 y Decreto 1074 de 2015.

Por cuanto no se presentó de manera oportuna la certificación peticionada, en providencia de fecha 28 de mayo de 2019, el Juzgado determinó no considerar el avalúo pericial presentado por el extremo ejecutado y en consecuencia tener como valor del bien inmueble cautelado aquel determinado por el acreedor hipotecario en el escrito inicialmente presentado, es decir el calculado en la forma señalada en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso. En proveído emitido el 22 de noviembre de 2019, se resolvió la

inconformidad expresada por el extremo ejecutado mediante recurso de reposición. La apelación subsidiariamente interpuesta, no fue concedida.

La actuación que recién se compendia permite inferir que el trámite relacionado con el avalúo del inmueble cautelado se surtió conforme a los parámetros normativos consagrados en el canon 444 del Código General del Proceso, sin que sea dable aseverar la concreción de la circunstancia de anulación que se invoca.

Vale destacar que el extremo demandado en ejercicio de la facultad que le confiere el canon 444 de la obra procesal general, controvirtió el avalúo presentado por el acreedor hipotecario, allegando un nuevo trabajo de valoración que a la postre no pudo ser considerado por no ajustarse a los lineamientos legales pertinentes.

De otro lado, es menester señalar que la redacción de la norma consagrada en el numeral 4 del pluricitado canon 444, al señalar "(...) salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real..." permite colegir, sin ambages, que se refiere a la idoneidad del avalúo para determinar su precio real y no como parece entenderlo el abogado petente de la nulidad, a la idoneidad de quien lo aporta, pues si así fuese la regla procesal exigiría en todo caso, la valoración por perito especializado.

Así las cosas, el argumento esbozado por el menor judicial del extremo ejecutado, con relación a la ausencia de idoneidad del apoderado del acreedor hipotecario para allegar el avalúo, carece de aval normativo. Se itera, tratándose de bienes inmuebles, la norma procesal en referencia no exige su valoración a través de perito avaluador o profesional especializado, sino de manera excepcional.

De otro lado, la circunstancia de haber realizado el titular de este despacho, presuntamente inspección judicial al predio dentro de un proceso de servidumbre que en este mismo despacho se tramita, ninguna injerencia puede tener frente a la valoración del inmueble que debe efectuarse en el presente trámite de ejecución, pues no le está dado al funcionario judicial determinar a

su arbitro si el avalúo presentado por una de las partes o ambas, se encuentra o no dentro de los límites de su apreciación personal. Por demás, este servidor judicial no tiene certeza que su actividad judicial haya incluido inspeccionar el terreno de marras con ocasión de un proceso de servidumbre.

Y en lo que toca a la ausencia de actualización del avalúo catastral, baste decir que tal acontecimiento escapa totalmente no solo al conocimiento del juez, sino al marco normativo aplicable.

Para finalizar debe señalarse que en el asunto bajo examen no se pretermitió etapa alguna para solicitar, decretar o practicar ningún medio demostrativo, pues el canon 444 de la obra procesal general no impone al funcionario de conocimiento la práctica de medio demostrativo alguno para resolver lo concerniente al avalúo del bien.

Adicionalmente, la deprecación para la designación de perito avaluador elevada por el vocero judicial del extremo demandado, se presentó como uno de los argumentos de la reposición formulada en contra de la providencia de fecha 28 de mayo de 2019 – mediante la que se dispuso no considerar el avalúo presentado por el extremo demandado y tener como tal el presentado por el extremo ejecutante (acreedor hipotecario) – inconformidad que fue desestimada y que por contera conllevó, como se indicó en la parte motiva de tal proveído, la denegación de la prueba peticionada, por improcedente.

Como corolario de la disertación que antecede, puede afirmarse que las circunstancias invocadas por el extremo demandado como apoyo de su deprecación de anulación procesal, no encontraron respaldo demostrativo.

= Respecto de la causal de nulidad que se divulga bajo el amparo del canon 29 de la Carta Superior, tampoco encuentra el despacho aval fáctico ni probatorio. Vale decir que en el sub examine no se ha obtenido medio demostrativo alguno mediante procedimientos que vulneren el debido proceso señalado para su materialización.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté,

D I S P O N E:

Primero: Denegar la declaratoria de nulidad impetrada por el vocero judicial del extremo accionado.

Segundo: Por secretaría, córrase traslado de la liquidación adicional del crédito presentada por el acreedor hipotecario.

Tercero: Señalar la hora de las **10:00 A. M.** del día **DIECISIETE (17) DE NOVIEMBRE** del año en curso, para que tenga lugar la diligencia de remate del inmueble cautelado en este asunto, identificado con matrícula inmobiliaria No. 172-3945 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, de propiedad de la demandada ANA SOFÍA ALBA.

Cuarto: Téngase como base de la licitación la que cubra el 70% del total del avalúo del bien, previa consignación del porcentaje legal del 40% del mismo.

Quinto: Por la parte actora realícese la respectiva publicación en el diario "El Tiempo" o "El Espectador", conforme lo establecido en el artículo 450 del Código General del Proceso, con indicación de los aspectos mencionados en los numerales 1 a 6 de la referida disposición.

Sexto: La parte actora deberá dar cumplimiento a lo previsto en el numeral 6 del artículo 450 del Código General del Proceso, allegando el certificado de tradición del inmueble objeto del remate, expedido dentro del mes anterior a la fecha prevista para la diligencia mencionada.

Séptimo: Se destaca que en la actuación surtida en el presente asunto, con posterioridad a la fecha de emisión de la orden de seguir adelante la ejecución a la presente calenda, no se observa irregularidad alguna que pueda afectar su validez, destacándose que el inmueble objeto de remate se encuentra embargado, secuestrado y avaluado y respecto del mismo no se observa modificación alguna en cuanto a su titularidad.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,

HÉCTOR QUIROGA SILVA