



San Andrés, Doce (12) de Abril del Dos Mil Veinte y Uno (2021)

Referencia	Ejecutivo Acción Mixta de Mayor Cuantía
Radicado	88-001-31-03-001-2017-00043-00
Demandante	Claudia Elizabeth Vergara Castro
Demandado	Humberto Mejía Camacho
Auto Interlocutorio No.	162

Procederá el Despacho, a tomar algunas decisiones de impulso procesal y a pronunciarse sobre los recursos de reposición y el subsidiario de apelación, interpuestos por la portavoz judicial de la parte ejecutada <fls 320 y ss C-01> y el de reposición interpuesto por el apoderado judicial de las entidades financieras BBVA y Bancolombia, coejecutantes por acumulación de demandas, contra la providencia del 12 de noviembre del 2019 <Fl. 312 C-01>, que autorizó al secuestre para que contrate los servicios de un profesional del derecho y se rechazó los avalúos comerciales aportados por la parte ejecutada, toda vez que, con el dictamen allegado, no se aportaron los avalúos catastrales, conforme lo ordena la regla 4ª del art 444 del C.G.P.

I. Los recursos.

La vocera judicial de la parte demandada fundamentó su disenso, en breve resumen, en los siguientes aspectos:

1.- Con respecto a la autorización del secuestre para contratar los servicios de un abogado para que inicie el proceso correspondiente, en aras de obtener la restitución del bien inmueble que habita su mandante, y los cánones de arrendamiento adeudados, arguyó lo siguiente:

A.- Dentro del presente asunto ya hay dos inmuebles embargados que superan el valor de las sumas reclamadas. Además, el numeral 3º del art. 595 del CGP, dispone que si el inmueble está ocupado exclusivamente para la vivienda del demandado el juez lo dejará en calidad de secuestre, a menos que el interesado solicite que se le entregue al secuestre, pues la medida no tiene que afectar el derecho de la persona a una vivienda.

B. Consideró que el canon pagado es desproporcionado teniendo en cuenta que el inmueble es de su propiedad, el cual además lo habita con su cónyuge y su menor hijo.

C. Preciso que no se vislumbra ponderación de razonabilidad y proporcionalidad al emitir la referida orden al secuestre, comoquiera que lo que se impone es equilibrar la balanza de los derechos fundamentales en conflicto a la necesaria protección de las garantías de la dignidad humana y vivienda digna.

2. En cuanto al rechazo de los avalúos comerciales aportados señaló:

A.- Debe prevalecer el derecho sustancial sobre las formas, por lo que, con fundamento en numeral 4º del art. 444 del CGP, aportó al proceso avalúo comercial de los dos bienes inmuebles objeto de cautelas, por considerar que no son idóneos los avalúos catastrales para establecer el precio real de los inmuebles.

B. Afirmó que no basta que se satisfagan los derechos del acreedor sino también salvaguardar los intereses del deudor, más aún cuando el valor es el que servirá de base para efectuar un eventual remate.

Por lo cual, solicitó que se revoque íntegramente la decisión objetada.



Por otra parte, el gestor judicial de los ejecutantes de la acumulación de la demanda, expuso sus inconformidades por vía horizontal así:

A.- El numeral 4° del art. 444 del CGP no exige la argumentación deprecada por el juez, *"basta presentar uno comercial para que se colija, como lo indica la norma, que quien lo aporta considera que no es idóneo para establecer su precio real"*.

Señaló que al juez también le corresponde proteger los derechos del deudor. En este punto, trajo a colación la Sentencia T-531 de 2010.

B. Aseveró que no puede ser que en el mismo despacho para unos procesos tenga la exigencia de un avalúo real y para otros, por ejemplo, este no.

C. El hecho que no se hayan aportado los avalúos catastrales junto con los comerciales no puede dar pie para el rechazo de este último, pues, basta requerir al interesado para que los aporte, máxime que la parte ejecutante no lo ha hecho.

Por lo expuesto solicita que reponga el auto proferido y, en su lugar, se requiera al ejecutado para dar trámite a los avalúos presentados.

Consideraciones.

Respecto del cuestionamiento que por vía horizontal efectúan ambas partes de la providencia recurrida, se tiene lo siguiente:

Ab initio es preciso decir que, conforme a las voces normativas de la regla 1ª del artículo 44 del C.G.P el avalúo debe presentarse dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante con la ejecución. ;

La regla 2ª *Ibidem* señala que de los avalúos que **hubieren sido presentados oportunamente** se correrá traslado por 10 días para que los otros sujetos procesales presenten las observaciones a que hubiere lugar.

El término con que cuentan las partes para presentar el avalúo es preclusivo, y conforme al artículo 13 del C.G.P *'son de orden público y de obligatorio cumplimiento y no pueden ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o los particulares, salvo autorización expresa de la ley'* .

Según el autorizado criterio del tratadista Hernán Fabio López Blanco, en suma *' (...) el avalúo se puede presentar dentro de los veinte días siguientes a la notificación de cualquiera de esas dos providencias y es ese el plazo con el que cuentan las partes, cualquiera de ellas, para hacerlo, lo que es de particular importancia debido a que se trata de un término preclusivo para ambas, por cuanto el numeral 6° de la misma norma advierte que: " Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para éstos "*, **lo que evidencia que pierden las partes esa posibilidad y será sólo el juez quien deba designar el perito'**.

Pues bien, la sentencia que ordenó seguir adelante con la ejecución y ordenó el avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el presente asunto, fue proferida el 15 de mayo de 2018 **< fl 228 C-1 >**, en tanto que el avalúo pericial que milita folios 256 a 309 del *sub visu*, sólo fue presentado por la gestora judicial del ejecutado el 16 de octubre del 2019, cuando ya habían transcurrido casi 17 meses desde que se ejecutorió la sentencia que desestimó los medios exceptivos. No resulta difícil columbrar, pues, que ya le había precluido con creces el término de que disponía para allegar el avalúo y, por tanto, sólo el juez podía designar el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de automotores, caso en el cual, lo pertinente era tener como tales los avalúos catastrales de los predios incrementados en un 50% .

Como los avalúos catastrales no fueron allegados con el dictamen pericial el despacho se abstuvo de apreciar tal avalúo, porque no existía un marco comparativo que permitiera establecer cuál era el más idóneo. Justamente por eso es que el legislador exige



tal requisito. Ahora bien, es preciso anotar que los avalúos catastrales solo fueron allegados por la apoderada judicial del ejecutado el 09 de diciembre de 2019 < fls 234 a 326 >, es decir, con posterioridad a la expedición del auto cuestionado. Empero como los precios consignados en los sendos avalúos (el pericial y el oficial) contrastan vívidamente, pese a la preclusión del término para presentar el avalúo, el despacho tendrá como tal el pericial allegado por la parte ejecutante porque, aunque no existe disposición legal que permita tal decisión, por vía de tutela, la Corte constitucional, ha señalado que el valor real de los predios aprisionados es el que debe orientar la almoneda.

En efecto, ha señalado en Sentencia T- 531 de 2010 *'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 su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece'*.

Por otra parte, respecto a los primeros reparos planteado por la procuradora judicial del ejecutado debe señalarse que, si bien el numeral 3° del art. 595 del CGP, dispone que *"3. Cuando se trate de inmueble ocupado exclusivamente para la vivienda de la persona contra quien se decretó la medida, el juez se lo dejará en calidad de secuestro y le hará las prevenciones del caso, salvo que el interesado en la medida solicite que se le entregue al secuestro designado por el juez."*, como en efecto se hizo, conforme quedó plasmado en el acta de secuestro visible a folios 49 a 50 del cuaderno No. 2, es lo cierto que ello no lo exime de pagar el canon de arrendamiento fijado, en la misma diligencia de secuestro suscrita por el ejecutado y contra la cual no se presentó oposición alguna, en la suma de \$500.000 pagaderos mensualmente, valor que, en consideración a la descripción, área y ubicación del inmueble, a juicio del despacho resulta ínfimo.

Sumado a lo anterior, como con acierto lo señaló la apoderada del ejecutado existen dos inmuebles con cautelas en el presente asunto cuyo avalúo, precisamente, se encuentra en discusión, no obstante, el canon de arrendamiento dejado de pagar por el ejecutado es el fruto de una de las medidas cautelares materializada, por ende, aunque el ejecutado se reputa como propietario del bien inmueble que habita no puede desconocerse que sobre la propiedad recae una medida cautelar en razón a la presente ejecución a través de la cual se cobra una obligación que avaló el ejecutado con la propiedad donde, según manifestó, habita con su familia.

En este punto, es menester precisar el objeto de la medida cautelar de secuestro, para lo cual se prohija el concepto del tratadista Oscar Eduardo Henao Carrasquilla:

"El objeto del secuestro es impedir que por obra del demandado o presunto demandado se oculten o menoscaben los bienes, se les deterioren o destruyan, y se dispongan de sus frutos o productos, inclusive arrendamientos, en forma de hacer eficaz el cobro de un crédito e impedir que se burle el pago que con ellos se persigue, o de asegurar la entrega que en el juicio se ordene (...)"

Además, no vislumbra el despacho quebranto alguno de los derechos fundamentales del ejecutado, pues, como ya se indicó en estricto acatamiento del numeral 3° del art. 595 del CGP, desde el 18 de enero del 2018 fecha en la que se adelantó la diligencia de secuestro, el inmueble quedó a disposición del ejecutado para que continuara habitándolo fijándose como contraprestación el pago de un canon de arrendamiento, el cual, pese a ser ínfimo, registra mora, lo que implica que el ejecutado debe soportar las consecuencias adversas de su incumplimiento.

Por otra parte, en lo referente al avalúo, se tiene lo siguiente:

¹ Código General del Proceso anotado, pag. 674, 2020, editorial Ieyer.



Ab initio es preciso decir que , conforme a las voces normativas de la regla 1ª del artículo 44 del C.G.P el avalúo debe presentarse dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante con la ejecución. ;

La regla 2ª *Ibidem* señala que de los avalúos que **hubieren sido presentados oportunamente** se correrá traslado por 10 días para que los otros sujetos procesales presenten las observaciones a que hubiere lugar.

El término con que cuentan las partes para presentar el avalúo es preclusivo, y conforme al artículo 13 del C.G.P '*son de orden público y de obligatorio cumplimiento y no pueden ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o los particulares, salvo autorización expresa de la ley*' .

Según el autorizado criterio del tratadista Hernán Fabio López Blanco , en suma '*(...) el avalúo se puede presentar dentro de los veinte días siguientes a la notificación de cualquiera de esas dos providencias y es ese el plazo con el que cuentan las partes, cualquiera de ellas, para hacerlo, lo que es de particular importancia debido a que se trata de un término preclusivo para ambas, por cuanto el numeral 6º de la misma norma advierte que: " Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para éstos "* , **lo que evidencia que pierden las partes esa posibilidad y será sólo el juez quien deba designar el perito**' .

Pues bien , la sentencia que ordenó seguir adelante con la ejecución y ordenó el avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el presente asunto , fue proferida el 15 de mayo de 2018 < **fl 228 C-1** > , en tanto que el avalúo pericial que milita folios 256 a 309 del *sub visu* , sólo fue presentado por la gestora judicial del ejecutado el 16 de octubre del 2019 , cuando ya habían transcurrido casi 17 meses desde que se ejecutorió la sentencia que desestimó los medios exceptivos. No resulta difícil columbrar , pues , que ya le había precluido con creces el término de que disponía para allegar el avalúo y , por tanto , sólo el juez podía designar el perito evaluador , salvo que se trate de inmuebles o de automotores , caso en el cual , lo pertinente era tener como tales los avalúos catastrales de los predios incrementados en un 50% .

Como los avalúos catastrales no fueron allegados con el dictamen pericial el despacho se abstuvo de apreciar tal avalúo , porque no existía un marco comparativo que permitiera establecer cuál era el más idóneo . Justamente por eso es que el legislador exige tal requisito. Ahora bien , es preciso anotar que los avalúos catastrales solo fueron allegados por la apoderada judicial del ejecutado el 09 de diciembre de 2019 < **fls 234 a 326** > , es decir , con posterioridad a la expedición del auto cuestionado . Empero como los precios consignados en los sendos avalúos (el pericial y el oficial) contrastan vívidamente , pese a la preclusión del término para presentar el avalúo , el despacho tendrá como tal el pericial allegado por la parte ejecutante porque , aunque no existe disposición legal que permita tal decisión , por vía de tutela , la Corte constitucional , ha señalado que el valor real de los predios aprisionados es el que debe orientar la almoneda .

En efecto , ha señalado en Sentencia T- 531 de 2010 '*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 su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece*' .



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DEL
DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN
ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA**

SIGCMA

De contera se señala que, como por este aspecto, el recurso de reposición está llamado a prosperar es preciso señalar que, como la precondition para que pueda cuestionarse el avalúo es que el mismo sea presentado oportunamente y como resulta manifiestamente obvio que el avalúo pericial que concita nuestro interés tampoco puede ser objetado, no es necesario correr el traslado de que trata la regla 2ª del art 444 *ejusdem*.

A modo de colofón se requerirá al secuestre para que mensualmente siga rindiendo cuentas de su gestión y se aprobará la liquidación del crédito visible a folios 332 a 333 del C-1, toda vez que dentro del traslado correspondiente ninguna de las partes formuló objeciones.

Respecto de las peticiones visibles a folios 253 a 254 y 335 a 336 del encuadernamiento principal, formuladas por el portavoz de las entidades bancarias, estése a lo resuelto el la providencia del 20 de junio del 2019 <fl 249 C-1>

Finalmente, no concederá el recurso de apelación por improcedente ya que ninguna de las decisiones cuestionadas o están enlistadas como susceptible de alzada, a la luz del claro contenido del art. 321 del CGP, que establece *numerus clausus* los asuntos objeto de apelación.

Por lo precedentemente expuesto, este despacho judicial,

RESUELVE

PRIMERO: Reponer el numeral segundo (2º) de la parte dispositiva del auto cuestionado por vía horizontal, y en su lugar tener como avalúo, de los bienes raíces embargados y secuestrados, el dictamen pericial que milita a folios 256 a 309 del cuaderno principal.

SEGUNDO: No reponer la cláusula decisonal contenida en numeral primero (1º) de la providencia recurrida.

TERCERO: Por secretaría requiérase al secuestre para que mensualmente rinda cuentas de su gestión.

CUARTO: Aprobar la liquidación del crédito presentada por la portavoz judicial de la ejecutante principal, visible a folios 332 a 333 del C-1, por no haber sido objetada por ninguna de las partes, pese al traslado visible a folio 334 *ib*.

QUINTO: Rechazar por improcedente el recurso de apelación por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

NOTIFÍQUESE.


JULIÁN GARCÉS GIRALDO.
Juez

K.J.R.S.



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN
ANDRÉS, PROVIDENCIA Y STA. CATALINA.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el estado No. ____ del

Kellys J. Rodríguez Sarmiento.
Secretaria.