

Responder a todos Eliminar No deseado Bloquear ...

2016 331 REPOSICION AUTO ESTADO 25 OCT. NO ACEPTA AVALUO ART. 444 No. 4

① Marca para seguimiento.



Mireya Ramirez <mireyaramirezp@gmail.com>

Jue 28/10/2021 8:01 AM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Fusagasuga

👍 ↩ ⏮ ➡ ...



RECURSO AUTO 25 oct. ...
276 KB



Doctora
JOHANNA GUALTEROS GIL
JUEZ PRIMERA CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ
E. S. D.

**REF. Ejecutivo Singular No. 2016 00331 de CONJUNTO TURISTICO
HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II contra SANTIAGO VARGAS
CEBALLOS**

MIREYA RAMÍREZ PULIDO, abogada en ejercicio profesional, identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No. 39.626.672 de Fusagasugá y con la Tarjeta Profesional No. 99.875 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica registrada ante el RNA mireyaramirezp@gmail.com comedidamente interpongo recursos de **reposición** contra el auto del pasado 22 de Octubre de 2021, notificado en estado del día 25 del mismo mes y año, mediante memorial adjunto en archivo PDF.

De la Señora Juez, atentamente,

Mireya Ramírez Pulido
Abogada
Universidad Libre de Colombia
Especialista Derecho Constitucional
Universidad del Rosario
311 2911029

Responder Reenviar



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

Doctora

JOHANNA GUALTEROS GIL

JUEZ PRIMERA CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ

E.

S.

D.

REF. Ejecutivo Singular No. 2016 00331 de
CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE
OSTOS II contra SANTIAGO VARGAS CEBALLOS

MIREYA RAMÍREZ PULIDO, abogada en ejercicio profesional, identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No. 39.626.672 de Fusagasugá y con la Tarjeta Profesional No. 99.875 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica registrada ante el RNA mireyaramirezp@gmail.com comedidamente interpongo recursos de reposición contra el auto del pasado 22 de Octubre de 2021, notificado en estado del día 25 del mismo mes y año, mediante el cual determina no tener en cuenta el avalúo catastral presentado, por considerar que el nuevo avalúo no puede ser inferior al que se encuentra aprobado en el proceso y que ello acarrea un detrimento patrimonial al demandado.

MOTIVOS DE INCORFORMIDAD – RAZONES QUE SUSTENTAN EL RECURSO

1. El avalúo presentado se encuentra autorizado por el artículo 444 No. 4 del C.G.P., se trata del valor catastral de los inmuebles incrementado en un 50%, con lo cual la ley ha previsto una vía de establecer el valor comercial del inmueble, factor aplicado por diferentes autoridades judiciales, sin que ello comporte un detrimento ni perjuicio alguno.
2. La única salvedad que trae el No. 4 del artículo 444 del C.G.P. es “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.
3. La parte actora considera que el avalúo catastral incrementado en un 50% es el idóneo para establecer su precio real, como quiera que:
 - 3.1. no hubo oferentes en las diligencias de remate, ni en la primera ni en la segunda licitación,
 - 3.2. lo anterior es indicativo de que el avalúo comercial aprobado previamente es superior a los precios del mercado y /o no tuvo en cuenta la realidad del predio ubicado en un conjunto sin desarrollar completamente, sin acceso vial ni peatonal al predio, sin cerramiento, etc.
 - 3.3. el contexto económico actual postpandemia y la depresión económica conocida por todos.
 - 3.4. El precio hasta la fecha no ha sido atractivo ni ha generado interés en los postulantes.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

4. Tratándose de un avalúo presentado en los términos del numeral 4º del artículo 444 del C.G.P. , contiene una presunción de derecho, que solo puede desvirtuarse mediante prueba en contrario, prueba que debe ser actual y vigente, presunción de validez que respetuosamente solicito sea acatada y se le dé el trámite que corresponde.
5. Ahora bien, el artículo 457 del C.G.P. faculta al acreedor para presentar un nuevo avalúo, sin ningún condicionamiento como el que hace el despacho. El artículo 457 simplemente señala que “cualquiera de los acreedores podrá presentar un nuevo avalúo”, sin que con ello indique que “*el nuevo avalúo no puede ser inferior al que se encuentra aprobado en el proceso*”, lo cual, al no estar descrito en la ley es el resultado de un subjetivo criterio que conlleva ostensible desviación del ordenamiento jurídico y, por ende, con aptitud para lesionar las garantías superiores al debido proceso.
6. El nuevo avalúo entonces, tiene la posibilidad de establecer un mayor o menor precio del bien a rematar, en tanto que, el avalúo es fruto de la dinámica del mercado, la cual puede deprimirse como en la época actual de postpandemia; un bien puede también depreciarse y/o afectarse por las dinámicas del mercado.
7. El segundo avalúo también se autoriza por cuanto el inmueble a rematar pudo haberse sobrevalorado comercialmente y consecuentemente no lograr atraer postulantes, como es el presente caso.
8. En consecuencia, comedidamente solicito aceptar el avalúo presentado en los términos del numeral 4 del art. 444 del C.G.P. , a no ser que, ante una duda sobre el precio real del objeto a subastar, el despacho decreta oficiosamente un dictamen pericial que así se lo sugiera, y más cuando la información exigida por la normativa procesal alude al avalúo catastral.
9. En éste orden de ideas, si para el despacho, el avalúo catastral incrementado en un 50% no representa el justo precio del inmueble, deberá cuestionarlo a través de mecanismos objetivos, actuales y vigentes en el proceso, como quiera que es la norma la que autoriza presentar un nuevo avalúo sin que obligatoriamente deban las partes someterse al primer avalúo aprobado y es también la ley la que permite tomar como avalúo comercial del bien, el avalúo catastral incrementado en un 50%.
10. El avalúo comercial establecido en los términos del No. 4 del art. 444 , per se, no significa que exista un detrimento patrimonial, pues si existe una amplia diferencia entre éste valor catastral incrementado en un 50% y el anterior avalúo comercial, ello puede obedecer a diferentes variables, entre ellas, que el valor comercial se encuentre sobredimensionado, lo cual guarda lógica con el hecho de que luego de dos subastas, no se hubieren presentado postores.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

De la legalidad del valor del remate a partir del valor catastral incrementado en un 50%, conforme lo establece el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en diferentes fallos así:

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sede de Tutela, confirma el fallo del Tribunal Superior de Barranquilla, que dispuso:

“En sentencia de 9 de noviembre de 2018, el Tribunal denegó el amparo tras considerar que la decisión adoptada por el accionado se encuentra ajustada a los cánones legales, pues determinó el valor del inmueble según lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso, es decir por el valor del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento, *«resultando un medio idóneo sin contrariar las normas procesales para determinar el valor de los bienes inmuebles en general, estatuido como parámetro por el legislador»*. [Folios 83-87,c.1]”¹

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del mismo magistrado determino en la sentencia **STC15888-2019. Radicación n.º 25000-22-13-000-2019-00159-01:**

“aplicar el artículo 444 del Código General del Proceso, que indica que a dicho precio se le aumentara el 50% y por ende se tuvo como valor de los bienes cautelados, las sumas de \$462.763.000 para el lote A y \$27.369.000 para el lote 7, por lo que no se desprende vulneración alguna, dado que ello guarda correspondencia con la norma en cita”.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Magistrado **ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, STC14690-2019, Radicación N.º 11001-22-03-000-2019-01397-01**, en fallo del veintiocho (28) de octubre de dos mil diecinueve (2019), estableció:

“Así las cosas, al ser evidente que se incurrió en la vulneración del derecho al debido proceso de la accionante, se torna necesario ordenar su protección, toda vez que ninguna normatividad del Código General del Proceso, le impide al juez, como director del proceso, que intervenga para establecer la idoneidad de los avalúos, inclusive mediante el decreto de una prueba oficiosa que arroje suficiente certeza, para descubrir el justiprecio de la cosa, por tal motivo, ha dotado al funcionario judicial con herramientas idóneas para obtener la prueba.

En suma, será tras la pertinente actividad judicial que ahora se prohíja, que la falladora de instancia determinará si en verdad, en dos años el predio avaluado pericialmente en el año 2017, en \$794.840.133.27, pudo depreciarse para quedar

¹ ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. Magistrado ponente. STC370-2019. Radicación n.º 08001-22-13-000-2018-00490-01
Bogotá, D. C., veintitrés (23) de enero de dos mil diecinueve (2019).



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

tasado en el año 2019 en \$489.835.500.00 como lo indicó la ejecutante con base en la certificación catastral, se mantuvo igual o por el contrario, se incrementó su precio como lo muestra el dictamen recientemente aportado por la ejecutada, acá tutelante (\$9.333.608.133,27).

(...)

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...”

De conformidad con lo anterior, comedidamente solicito al despacho dar cumplimiento al No. 4 del art. 444 del C.G.P. para los efectos allí previstos, considerar idóneo el valor catastral de los inmuebles embargados incrementados en un 50% como quiera que se trata de lotes ubicados en un Conjunto sin desarrollar en su integridad, sin cerramiento, sin acceso vial ni peatonal a los lotes, todo lo cual derivó en que pese a las dos subastas realizadas no se hubieren presentado postores.

Ahora bien, si para el despacho, el avalúo catastral incrementado en un 50% no representa el justo precio del inmueble, deberá cuestionarlo a través de mecanismos objetivos y actuales, como quiera que es la norma la que autoriza presentar un nuevo avalúo sin que obligatoriamente deban las partes someterme al primer avalúo aprobado y es también la ley la que permite tomar como avalúo del bien el avalúo catastral incrementado en un 50%, el cual, per se, no significa que exista un detrimento patrimonial, pues si existe una amplia diferencia entre éste valor catastral incrementado en un 50% y el anterior avalúo comercial, ello puede obedecer a diferentes variables, entre ellas, que el valor comercial contenido en el primer avalúo se encuentre sobredimensionado, lo cual guarda lógica con el hecho de que luego de dos subastas, no se hubieren presentado postores.

Con atención y respeto, de la Señora Juez,

MIREYA RAMIREZ PULIDO

C. C. No. 39.626.672 de Fusagasugá

T. P. No. 99.875 del C. S. de la J.