



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Ref.: Proceso Ejecutivo Hipotecario N° 2019-00248-00.

I.- FINALIDAD DEL PRESENTE AUTO:

Le corresponde a la Autoridad Judicial resolver el recurso de reposición instaurado por la sociedad reclamada, en cuanto al proveído adiado a 3 de marzo del año en curso.

II.- ANTECEDENTES:

Una vez embargado y aprehendido el inmueble aquí perseguido, la parte interesada procuró que la valoración de la heredad se desarrollara a través de un dictamen pericial; solicitud que inicialmente fue denegada por la Judicatura, mediante pronunciamiento datado a 4 de febrero del año anterior, indicando que, de entrada, debía acudirse al justiprecio catastral y que solo en el evento de que éste no fuera idóneo para fijar el importe del haber comprometido, podía acudirse a una herramienta diferente.

Ante ese panorama, la actora aportó al legajo el documento proveniente del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI-IGAC, en el que se pusieron de presente diversas dificultades que se habían presentado y que impidieron asignar la identificación catastral al inmueble del que se viene tratando; situación que llevó a que la Célula Jurisdiccional, por conducto de resolución fechada a 13 de julio posterior, aceptara que el avalúo de aquel activo se desplegara a través de experticia; soporte respecto del cual, después de ser adosado a la infoliatura, se corrió traslado, sin que el extremo antagonista hubiera expuesto consideración alguna sobre el particular. Por lo tanto, se fijó la calenda en la que se surtiría la correspondiente almoneda; acto que de ningún modo se concretó, en razón de los defectos detectados en su divulgación (decisión de 23 de febrero último).

Con todo, la empresa encartada procuró que se nulitara la subasta, a partir del proveído que viabilizó la estimación comercial del bien raíz involucrado, señalando que ese proceder dejaba de lado lo previsto por el num. 4º del art. 444 del C.G.P., y la posición que, en principio, asumió sobre el particular la Agencia Jurisdiccional. Al tiempo, alegó que la falta enrostrada era insaneable.

Empero, la invocada invalidación fue desestimada, a través del proveído que hoy es materia de desacuerdo, en cuyo marco se explicó que en el caso



concreto era factible acudir a la opinión especializada, a fin de valorar el predio, en vista de los tópicos certificados por la pertinente autoridad catastral, relacionados con la ausencia de asignación del competente código, que serviría de base para fijar el monto oficial de dicho bien. Seguidamente, se destacó que la organización perseguida se abstuvo de proponer reproches en torno a la valuación que nos convoca, avistándose que, por medio de la esgrimida irregularidad, buscaba retrotraer la oportunidad para fijar su postura sobre el tema. Finalmente, se anotó que la enarbolada incorrección en lo absoluto había sido catalogada como irreparable.

Frente a la descrita providencia, la entidad reclamada formuló recurso de reposición y en subsidio la alzada, manifestando que la postura de la Célula Judicial, aunque acomodada a los principios de celeridad y economía procesal, quebrantaba las pautas legales establecidas sobre la materia, máxime cuando en el evento puntual convergía una circunstancia provocada por un organismo estatal, que se había abstenido de inscribir catastralmente el respectivo inmueble. Adicionalmente, expresó que para el momento en que se puso en conocimiento el justiprecio de la edificación, todavía no estaba actuando como parte activa en el asunto, lo que le permitía esgrimir las falencias de rigor, apenas intervino en la tramitación.

Por último, la convocante guardó silencio.

III.- CONSIDERACIONES:

A la luz de lo establecido por el art. 318 del Código General del Proceso, la réplica que nos ocupa procede contra los pronunciamientos emitidos por el juez, con expresión de las razones que la sustenten, dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la determinación objeto de censura, en el evento de que ésta se hubiera emitido por fuera de audiencia.

Ahora, el aludido medio de discrepancia, que debe ser entablado por la parte a la que fue adversa la postura proferida, apunta a que el proveído cuestionado sea aclarado, modificado o revocado.

En otras palabras, el denotado instrumento de debate es viable siempre que se promueva frente a un auto, haya sido postulado por un participante del asunto, que lo definido le fuera desfavorable y que se formulara en el plazo de ley; requisitos que efectivamente se cumplieron en el caso particular, ya que la herramienta jurídica en estudio se instauró en cuanto a la resolución de 3 de marzo anterior, por la agremiación demandada, siendo que a través de ese interlocutorio se desestimó la anulación que procuró, lo que es contrario a sus intereses. Aunado a lo anterior, el abordado mecanismo de controversia fue interpuesto en el interludio de rigor.



En ese sentido, es factible estudiar las argumentaciones que fundamentan la atendida opugnación.

De este modo, se recuerda que el disentimiento propuesto se ha edificado sobre dos aristas fundantes, a saber: a) que en el marco de la litis, se había pasado por alto la exigencia estatuida por el ord. 4º, art. 444 del C.G.P., en lo relacionado con el avalúo de inmuebles; y, b) que para el instante en que se corrió traslado de la estimación comercial traída a las sumarias, la colectividad suplicada de ninguna manera había participado activamente en el negocio ritual, resultando factible proponer la nulidad cuando, en efecto, intervino en el juicio.

Puestas en ese orden las cosas, conviene advertir que es cierto que la normativa citada por la censura impone que la valoración de los bienes raíces, como cimiento para materializar su remate, se sujete al importe catastral, incrementado en un 50%, salvo que, quien lo allegue, considere que tal guarismo no refleja el precio real del haber.

Sin embargo, la denotada directriz nunca podría aplicarse de manera tajante o irreflexiva en el plenario, al constatarse que en ese ámbito se gestó una problemática que escapa, tanto del dominio de las partes como de la Agencia Jurisdiccional y respecto de la que, por demás, la DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL IGAC expidió la pertinente constancia, informando que, en orden a la situación de emergencia sanitaria que afronta el país, de ninguna manera se había formalizado la identificación catastral del activo en discusión.

En consecuencia, ante el anotado panorama, aunque de inicios se exigió a la demandante que adosara el tantas veces referido avalúo catastral, se evidenció que tal tarea de ninguna manera podría cumplirse, estando sujeta a vicisitudes que en lo absoluto podían ser conjuradas por la Judicatura, siendo que jamás podría, en tal escenario, imponer a la reclamante que aportara un justiprecio que, según se comprobó, le resultaría imposible incorporar, o impartir órdenes con destino al enunciado IGAC, inmiscuyéndose en una esfera que, en estricto rigor, escapa de su competencia.

De ese modo, no quedaba otro camino que adoptar, dentro del legajo, en el que el Despacho podía actuar, según las potestades encomendadas, como director de la tramitación, las medidas enderezadas a superar el expuesto y respaldado inconveniente, optando así por una alternativa que, por cierto, es avalada por la legislación, en el sentido de acudir a una estimación dictaminada a través de perito. Esto, considerándose adicionalmente que en el puntual marco que nos concita, esa opción se abre paso con mayores veras, porque no solo se trata de que la valoración catastral carezca de idoneidad, sino que para la época todavía no se ha proferido y menos formalizado.



A la par de lo anterior, ha de advertirse que la misma sociedad recurrente admite que el denotado obstáculo verdaderamente se ha presentado, sin que, por ende, se comprendan los motivos por los cuales se cuestiona su solución.

De otro lado, nunca ha de soslayarse que, en aplicación de la disposición esgrimida, el Juzgado ordenó, en principio, que se adosara el enfatizado avalúo formal, lo que de suyo significa que se atendió lo preceptuado por dicho canon legal.

Finalmente, huelga decir, en oposición a lo indicado por la sociedad inconforme, que jamás podría pregonarse que ella no fungía como una participante activa de la contienda, cuando en su debida oportunidad fue noticiada en punto a la compulsión promovida, a través de la competente comunicación personal y la de aviso (fls. 108 a 116 del expediente digital unificado), lo que implica que desde aquel instante era de su resorte adelantar las estrategias defensivas que considerara pertinentes, entre ellas las destinadas a controvertir, en el pertinente lapso, la valuación adjuntada a las sumarias, sin que ese obrar pudiera postergarse hasta el momento en que el ente rogado tuviera a bien intervenir en el asunto, a pesar de que, se itera, ya estaba enterado del derrotero adjetivo que cursaba en su contra.

En definitiva, el interlocutorio combatido se mantendrá ileso.

Por consiguiente, se concederá, en el efecto devolutivo, la apelación que se instauró de manera subsidiaria, teniéndose que el interlocutorio que dirime la invalidez, conforme a lo reglado por el art. 321-6 del Código General del Proceso, es proclive de aquel dispositivo de debate, ora de que el actual conflicto es de menor cuantía; aspecto que posibilita que el paginario pueda ser estudiado en segunda instancia.

En ese último ámbito, la empresa impugnante deberá suministrar, en el lapso de los 5 días siguientes a la notificación de este auto, las copias de las correspondientes piezas procesales que serán enviadas ante el Superior, so pena de que el medio de reproche supletorio se declare desierto.

IV.- DECISIÓN:

En mérito de las razones expuestas, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA,**

RESUELVE:

PRIMERO.- NO REPONER el proveído fustigado.



SEGUNDO.- CONCEDER, en el efecto **devolutivo**, la apelación formulada de modo subsidiario, la que **deberá ser sustentada** en el interregno contemplado por el num. 3º del art. 322 del C.G.P.

TERCERO.- Fundamentada la alzada, **CORRER** traslado al opuesto antagonista y una vez vencido ese término, la entidad disidente, en el período de los 5 días siguientes, solventará el valor de las copias concernientes a los soportes procedimentales requeridos, es decir:

- el auto que libró mandamiento de pago;
- el certificado de tradición en el que consta el embargo surtido frente al bien raíz afectado;
- la diligencia de secuestro;
- el memorial radicado el día 30 de enero de 2020, por el cual se solicitó que se tuviera en cuenta el avalúo comercial;
- el proveído datado a 4 de febrero consecutivo, por el que se denegó esa petitoria;
- el pedimento fechado a 1º de julio posterior y su anexo, referente a los problemas expuestos por el IGAC, en cuanto a la pertinente asignación catastral;
- el pronunciamiento de 13 de julio del año anterior, por el que se aceptó la estimación comercial del haber;
- el justiprecio proveniente de perito y su traslado;
- la providencia que fijó fecha de remate y el acta expedida frente a tal almoneda;
- el escrito de nulidad y la contestación proferida por la contraparte sobre el particular; y,
- la decisión fustigada, el recurso impetrado contra ella y la presente resolución.

CUARTO.- ADVERTIR que de no cumplirse con las anteriores cargas, la alzada se declarará desierta.

QUINTO.- Cumplidas las actividades en mención, **REMITIR** el plenario a la competente oficina, a fin de que asigne el expediente a uno de los JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE ARMENIA.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL 24 DE MARZO DE 2021. SECRETARIA
--



Firmado Por:

**LUIS CARLOS VILLAREAL RODRIGUEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL ARMENIA**

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:

**8ec1217dfa7a4f83d42af2271d9df573e20e99e137b662eb3d18834050c5c3
a7**

Documento generado en 19/03/2021 03:04:53 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**