



CONSTANCIA: El día doce (12) de agosto de dos mil dieciocho (2018) venció el término de traslado del recurso de reposición que interpuso la parte demandante contra el auto de fecha 2 de julio de 2020. En silencio.

Armenia Quindío, 25 de noviembre de 2020.

NELCY ENSUEÑO DURAN TAPIAS
Sustanciadora

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA
Veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Auto **#01640**

ASUNTO: Resuelve recurso de reposición
PROCESO: Ejecutivo
ACCION: Hipotecario
DEMANDANTE: Titularizadora Colombiana S.A.
DEMANDADO: José Alejandro Arias Cruz
RADICADO: 63-001-31-03-003-**2012-00092-00**

Corresponde en esta oportunidad pronunciarse sobre el recurso de reposición en subsidio el de apelación frente al auto de fecha 2 de julio de 2020 mediante el cual dejó sin efectos por control de legalidad unas actuaciones.

I. OBJETO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

La Recurrente sustenta el recurso en que el juzgado al agregar el despacho comisorio No. 041 dando aplicación al art. 40 del CGP, la ley da la oportunidad para que 5 días siguientes al de la notificación del auto que ordene agregar el despacho diligenciado al expediente, se alegue nulidad de la actuación del comisionado, fecha en la cual se entiende consumado el secuestro, que para el caso sería el 18 de septiembre de 2019 y que el avalúo comercial presentado por ella el día 7 de octubre de 2019 estaría dentro del término de los 20 días siguientes a consumado el secuestro, el cual contado desde el 19 de septiembre de 2019, fenecería el jueves 17 de octubre de 2019. Que si aun contando desde el 12 de septiembre de 2019 notificación por estados del auto que agregó el despacho comisorio N, el término de 20 días vencería el 19 de octubre de 2019, continuando en términos, la presentación del avalúo comercial del 7 de octubre de 2019.

Hace referencia a las actuaciones que adelantó el Juzgado para obtener el avalúo catastral de las cuales dice están fundamentadas en el principio de confianza legítima y que si bien la interpretación que el despacho dio a las aludidas normas del avalúo presentado el 7 de octubre de 2019,

estarían ajustadas a derecho, no puede perderse de vista que si bien el operador judicial debe sujetarse a los ritos del proceso bajo su dirección, y no puede ser la ley procesal un impedimento para alcanzar la realidad material que buscan las partes al momento de acudir a la administración de justicia, se debe buscar el valor del avalúo mas acercado a la realidad del mercado, escenario que se ha venido salvaguardando con la presentación de disímiles avalúos comerciales por las partes.

Que por un exceso ritual manifiesto en la aplicación de las normas procesales se deja de lado la prevalencia al derecho sustancial sobre lo formal. Que lo que se puede avizorar es que una vez obtenido el avalúo catastral este no pueda ser idóneo para establecer el precio real del inmueble.

Que se debe dejar la contradicción al avalúo comercial presentado por la parte demandante y con ello llevar armoniosamente el proceso para el derecho de las partes.

Solicita se reponga el auto atacado y de no hacerlo se conceda el recurso de apelación.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL RECURSO

Corrió en silencio el traslado del recurso.

III. CONSIDERACIONES

De conformidad por lo dispuesto en el artículo 318 del C.G.P., en el presente asunto se cumplen los requisitos para la viabilidad del recurso de reposición, pues la parte que lo formuló tiene capacidad e interés para interponerlo y se vio afectada con la decisión; la providencia cuestionada es susceptible de dicho medio de impugnación, fue presentado en tiempo y finalmente en el memorial se expusieron los motivos de su inconformidad.

Se considera como problema jurídico preguntarnos ¿El avalúo presentado por la parte demandante dentro de este proceso fue dentro de los términos indicados en el art. 444 del CGP?

Al interrogante se responderá negativamente en consideración a los siguientes argumentos:

De acuerdo con el planteamiento que hace la parte demandante, el juzgado se ocupará del término indicado en art. 444 del CGP para dar trámite al avalúo en tratándose de procesos ejecutivos y por ende los términos para presentar el avalúo conforme a la norma.

Para nuestro estudio es menester recordar los argumentos aducidos por el juzgado en el auto atacado, sobre los cuales traemos a colación y acogemos como válido, por cuanto es claro lo que indica la norma, sin que tengamos que adentrarnos en otras interpretaciones ante la claridad de la norma, por ello lo traemos a nuestro estudio.

La norma que gobierna el avalúo para los procesos ejecutivos está contenida en el art. 444 del CGP, el cual señala unos parámetros legales para que sea procedente el avalúo de los bienes:

- 1) Que se encuentre el bien inmueble embargado y secuestrado
- 2) Que esté notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución.

La norma consagra que cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes podrá presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a:

- 1) La ejecutoria de la sentencia, ó,
- 2) Del auto que ordena seguir adelante la ejecución, ó
- 3) Después de consumado el secuestro.

Es claro en la norma *i) cuando procede el avalúo, ii) quien lo puede presentar y iii) cuando se presenta.*

Revisando cada uno de los eventos, se tiene que dentro del proceso se cumple con el primer requisito, el bien se encuentra

- 1) embargado (Fl. 56 c-1 T.I)
- 2) Secuestrado (fl. 526-527 c-1 T.III) diligencia efectuada el día **22 de agosto de 2019** por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia sin oposición.
- 3) Se dictó sentencia que ordena seguir adelante con la ejecución de fecha 12 de febrero de 2013, por medio de la cual se ordena la venta en pública subasta del bien hipotecado, se ordena su avalúo, la liquidación del crédito y condena en costas. (fl. 74-81 c-1 T. I), la cual se notificó por estados del 15 de febrero de 2013)

Con el cumplimiento de estos requisitos es procedente presentar el avalúo.

Ahora bien, tal como se observa, el último de los requisitos cumplidos corresponde al secuestro del inmueble que fue consumado el día 22 de agosto de 2019, fecha desde la cual se deberá contar el término que indica la norma de veinte (20) días para presentar el avalúo, es decir, para nuestro caso, el avalúo se debía presentar por cualquiera de las partes o del acreedor que embargó remanentes dentro de los veinte días de consumado el secuestro, o sea, hasta el día 20 de septiembre de 2019, (días hábiles: 23, 26, 27, 28, 29, 30 de agosto, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 16, 17, 18, 19, y 20 de septiembre de 2019. El día 12 de septiembre de 2019 no corrió término por paro judicial).

Teniendo claro los términos para presentar el avalúo, se observa que la parte demandante a través de apoderada presentó el avalúo comercial el día **7 de octubre de 2019** fl. 532 c-1 T.III), de forma extemporánea y se le dio trámite, situación que no contempla la norma, es decir, vencido el término para que presente el avalúo, las partes y el acreedor

que embargó remanentes pierden la oportunidad de presentar el avalúo y en este caso, el Juez es el que fija el valor del avalúo conforme a lo estatuido para los bienes inmuebles que no es más que el avalúo catastral incrementado en un 50%. Norma que se encuentra contenida en el numeral 6°. Del art. 440 del CGP.

De acuerdo con lo dicho a contrario sensu, la parte recurrente insiste que el avalúo comercial fue presentado en tiempo considerando que se entiende consumado el secuestro una vez sea agregado el despacho comisorio al expediente por auto, tal como lo indica el art. 40 del CGP, interpretación que no comparte el juzgado por cuanto esta norma es específica para alegar nulidades sobre la actuación del comisionado, haciendo referencia a las facultades del comisionado, y recuérdese que la comisión tiene como finalidad esencial asegurar la mutua colaboración entre los diversos funcionarios de la Rama jurisdiccional y excepcionalmente del campo administrativo a nivel nacional y aun internacional, en orden a permitir la práctica de pruebas y diligencias que un determinado juez no pueda realizar básicamente por falta de competencia territorial, entonces, no podríamos acomodar dicha norma para determinar cuándo se consuma el secuestro, aspectos totalmente diferentes en el caso que nos ocupa.

Ahora bien, de acuerdo con lo que hace ver la recurrente al despacho, aun no se tiene el avalúo catastral para determinar el valor del bien inmueble, para tal efecto, usualmente será la cifra la que surja de tomar el avalúo catastral e incrementarlo en un cincuenta por ciento (50%), la que regirá para los fines propios del remate de inmuebles. En este evento, puede suceder que en algunos casos que serán de excepción, exista un notorio desfase entre lo que sería el precio comercial del inmueble y el resultado de la operación aritmética de tomar la base impositiva y adicionarla en un 50%, hecho que se contemplará en su momento y que no es el caso para resolver.

De acuerdo con lo dicho, el juzgado se sostendrá en la decisión recurrida y no se concederá como subsidiario el recurso de apelación por cuanto el auto atacado no se encuentra enlistado en los susceptibles de dicho recurso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto del 2 de julio de 2020, mediante el cual se dejó sin efecto unas actuaciones en el proceso, por los argumentos antes enunciados.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de apelación formulado como subsidiario al de reposición por lo dicho en antecedencia.

TERCERO: Ordenar que por secretaría se notifique por estado publicado a través de la página web de la Rama judicial la presente providencia y vía correo electrónico se la haga llegar a las partes un link o vínculo a través del cual pueda consultar esta providencia y/o el expediente.

NOTIFÍQUESE,

Se notifica en Estado #133 publicado el 30-11-2020.

Firmado Por:

**GUSTAVO ADOLFO RONCANCIO CARDONA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO 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:

**fa1908b9342669c209168e8c9b548b3984ee631afea96f8eba7ea73e658bf
790**

Documento generado en 26/11/2020 07:24:58 p.m.

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