



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA
SALA ÚNICA DE DECISIÓN
ÁREA CONSTITUCIONAL**

Pamplona, doce de abril de dos mil veintitrés

REF: EXP. No. 54-518-31-12-001 2023-00032-01
IMPUGNACIÓN ACCIÓN DE TUTELA

JUZGADO DE ORIGEN PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE PAMPLONA

ACCIONANTE: NIEVES CLEMENCIA SUESCUN

ACCIONADO: JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PAMPLONA

VINCULADOS: SAÚL ANTONIO ECHEVERRY ECHEVERRY, Demandante proceso ejecutivo CESIONARIO
LUIS FERNÁNDO FLÓREZ GARCÍA, demandado proceso ejecutivo

MAGISTRADO PONENTE: JAIME ANDRÉS MEJÍA GÓMEZ
ACTA No. 046

I. A S U N T O

Se pronuncia la Sala respecto de la **IMPUGNACIÓN** interpuesta por la accionante **NIEVES CLEMENCIA SUESCÚN** contra el fallo emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales del Distrito Judicial de Pamplona el pasado 7 de marzo, que negó la protección del derecho fundamental al Debido Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. La señora Nieves Clemencia Suescún, por intermedio de apoderado judicial, reclamó la protección del derecho fundamental al debido proceso, presuntamente vulnerado por el Juzgado Primero Civil Municipal de Pamplona, en desarrollo del proceso ejecutivo hipotecario allí adelantado bajo el radicado 54 518 40 03 001 2021 00455, aún en trámite, por haber incurrido en “**vía de hecho**”, pretendiendo que se ordene:

“i) Revocar el auto de fecha 23 de junio de 2022 y darle trámite al avalúo catastral presentado mediante memorial de fecha doce (12) de mayo de 2022, ajustado oportunamente mediante recurso de fecha treinta (30) de junio de 2022 solicitado por mi apoderado; ii) En consecuencia de lo anterior, ...aprobar el avalúo catastral presentado y consecuentemente fijar fecha para realizar diligencia de remate del bien inmueble”; adicionalmente que se conceda iii) “el amparo de aquellos derechos fundamentales no invocados y que se puedan establecer como violados, amenazados y/o vulnerados”.

2. Del escrito inicial y las probanzas que obran en el plenario, se observa la siguiente situación fáctica relevante:

2.1 El señor Saúl Antonio Echeverri Echeverri, por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva hipotecaria de menor cuantía en contra del señor Luis Bernardo Flórez García por “*mora en el pago del contrato de mutuo oneroso*” contenido en la escritura pública No. 191 del 23 de julio de 2019, protocolizada ante el Notario Único del Círculo de los Patios, N. de S., pretendiendo el pago del capital de \$35.000.000, los intereses de plazo sobre una tasa del 1.2% mensual por el lapso 23 de julio al 23 de septiembre de 2019 y de mora partir del 24 de septiembre siguiente, hasta que se satisfaga la obligación a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera, conforme al artículo 884 del Código de Comercio.

Convenio que se garantizó con hipoteca abierta de primer grado otorgada en el mismo instrumento público, sobre el inmueble que describe como “*Apartamento número ciento tres (103) del Edificio CHAPARRO, ubicado en la calle cuarta (4ª) número ocho guion ciento cincuenta y siete (8-157) del área Urbana de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, e inscrito en catastro bajo el predial número 01-01-0032-0071-901, registrado en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 272-17520, cuyos linderos están descritos en esta escritura, para seguridad y cumplimiento de sus obligaciones, además de comprometer su responsabilidad personal*”¹.

2.2 El conocimiento de la citada acción ejecutiva correspondió a la autoridad judicial accionada², librando mandamiento coercitivo con auto del 15 de diciembre de 2021 por los valores pedidos y decretando el embargo del predio relacionado anteriormente³. Mediante proveído del 03 de febrero de 2022⁴ se ordenó su secuestro.

2.3 A través de correo electrónico del 16 de febrero el accionado informó al Juzgado haber recibido el 12 anterior la notificación de la demanda ⁵, sin verificar en oportunidad manifestación de riposta.

2.4 Con interlocutorio del 18 de marzo se resolvió decretar la venta en subasta pública de la propiedad hipotecada, dar continuidad con la ejecución del mandamiento de pago y allegar la liquidación del crédito al son del Art 446 del C.G. del P.⁶. Además, practicar el correspondiente avalúo⁷.

¹ Folios 16 - 39 cuaderno principal ejecutivo hipotecario

² Folio 8 ídem

³ Folio 46 - 47 ídem

⁴ Folio 66 ídem

⁵ Folios 69 - 70 ídem

⁶ Folios 72 - 75 ídem

⁷ Folios 79 - 80 ídem

2.5 El 20 de marzo se llevó a cabo diligencia de secuestro del bien inmueble objeto del litigio⁸.

2.6 Mediante memorial del 12 de mayo el demandante allegó avalúo catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC⁹, corriéndosele traslado a la pasiva con proveído del 26 de mayo¹⁰, quien guardó silencio.

2.7 Posteriormente, el demandante solicitó la cesión del crédito en favor de la señora Nieves Clemencia Suescun, así como que se aprobara el avalúo catastral arrimado al proceso¹¹.

2.8 En virtud del proveído de fecha 23 de junio¹², objeto de inconformidad en la presente acción de tutela y en lo relevante para resolver, precisó el cognoscente: ***“Toda vez que el avalúo catastral del bien inmueble que se allegó no es idóneo para establecer su precio real, de conformidad con el numeral 6º del Art. 444 del C.G. del P. Decrétese EL AVALÚO, del bien inmueble, legalmente embargado y secuestrado de propiedad de la parte demandada Luis Bernardo Flórez García. Para tal fin, nombrase como perito evaluador, a la auxiliar de la justicia señora Nancy Gómez Rozo, notifíquesele y si acepta désele posesión del cargo”.***

2.9 El 30 de junio la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto anotado¹³, sustentando, en lo de interés, que la instancia se había limitado meramente a afirmar que el avalúo catastral no era el idóneo sin dar claridad al respecto, dejando de lado que durante su traslado el accionado guardó silencio.

2.10 Resuelve la señora Juez el 14 de julio¹⁴:

“Segundo: No reponer el numeral 2 del auto calendado el 23 de junio del año en curso mediante el cual se decretó el avalúo y se nombró un perito evaluador. Negar el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria. (...)”

Explicando: *“(...) aunque en el numeral 4 del art 444 del C.G. del P., se estipula que “Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%) (...)”, el avalúo catastral que se presentó*

⁸ Folios 85 - 86 ídem

⁹ Folios 88 – 89 ídem

¹⁰ Folio 91 ídem

¹¹ Folios 95 - 97 ídem

¹² Folio 98 ídem

¹³ Folio 103 ídem

¹⁴ Folios 113 - 114 ídem

no refleja el valor comercial del inmueble. Lo anterior si se tiene en cuenta que la última actualización catastral que se hizo en Pamplona data del año 2004 (...)”.

Se rechazó por improcedente el recurso vertical presentando tras considerarse que “*Son apelables los autos que taxativamente señala el artículo 321 del C.G.P., y los demás que expresamente señale el código. Como ni el artículo 321 ni en otra norma se señala expresamente la posibilidad de que sea apelable el auto que niega un avalúo, es claro que debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por el nuevo apoderado del demandado*”.

2.11 El 12 de agosto de 2022 se recibe proveído del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cúcuta¹⁵, decretando el embargo del remanente de los señores Ledis María García Ramos y Luis Bernardo Flórez García, procediéndose a realizar la correspondiente anotación.

3. Admisión de la tutela¹⁶

Mediante auto del 22 de febrero de los cursantes el Juzgado Primero Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales de Pamplona avocó el conocimiento de la acción, vinculando al señor Saul Antonio Echeverry Echeverry, cedente del crédito, y al señor Luis Bernardo Flórez García, demandado en el proceso en cuestión. Adicionalmente, solicitó el préstamo del expediente ejecutivo. Ulteriormente, concedió a los litigantes el término para pronunciarse sobre los hechos que constituyen el fundamento de la presente acción constitucional y ejercer su derecho de defensa.

4. Intervención del accionado¹⁷

La autoridad judicial accionada guardó silencio. Remitiendo el link del expediente.

5. Intervención de los vinculados

Guardaron silencio.

6. A través de proveído del 27 de febrero de 2023, a fin de un “*mejor proveer*” se requirió por el a quo a la Alcaldía Municipal y al IGAC, informaran la fecha en que se realizó la última actualización catastral de los bienes ubicados en la zona urbana y rural de esta municipalidad¹⁸. El segundo precisó que “*La última actualización catastral realizada a los predios urbanos en la Zona Urbana del Municipio de Pamplona - Norte*

¹⁵ Folios 123 – 124 ídem

¹⁶ Archivo 06 Expediente de tutela primera instancia

¹⁷ Archivo 08 ídem

¹⁸ Archivo 12 ídem

de Santander fue en el **año 2004. (...)**¹⁹. A su vez, la alcaldía sostuvo “que no se encuentra reconocido actualmente (...) como gestor catastral; motivo por el cual no es quien realiza las actualizaciones a los avalúos catastrales”²⁰.

III. DECISIÓN JUDICIAL OBJETO DE IMPUGNACIÓN

La Juez de instancia se detuvo a analizar, en primer lugar, la exigencia de subsidiariedad, entendiéndola satisfecha, toda vez que la parte demandante agotó los recursos de ley tendientes a debatir la decisión adoptada por el accionado frente a la idoneidad del avalúo catastral exhibido, en sazón del bien inmueble implicado.

En segundo lugar, en cuanto a los parámetros procesales vigentes concernientes a la decisión de tutela, destacó que al operar la figura de ventas forzadas, ordenadas mediante decreto judicial “el juez funge como representante del ejecutado en el remate y por tal razón al ostentar esta calidad, es su deber procurar que la enajenación del bien sea entregado libre de todo gravamen y actuar siempre en salvaguarda del debido proceso, por lo que su papel no es de simple espectador dado que su participación es activa”, como ocurre y se impera en el presente caso.

Respecto a la argumentación del demandante apuntalada en el Art 444 del C.G. del P., alusiva a que éste no estipula que el avalúo catastral deba allegarse de forma actualizada, la instancia es clara en sostener que, aunque no se contempla tácitamente dicho postulado, la ley 14 de 1983 exhorta a las autoridades catastrales a actualizar los avalúos cada 5 años²¹, y como ello no aconteció en el particular, se hace necesario, como sustento para llevar a cabo el remate dentro de los parámetros legales vigentes, apelar al valor actual del inmueble, pues “actuar en contrario, iría en detrimento del patrimonio del deudor que sirve de garantía a los acreedores y para el caso, no solamente al crédito hipotecario sino también a la obligación que se ejecuta en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cúcuta 54001310300520210004900 a favor de quien se inscribió remanente. (...)”, decisión que resulta congruente, sin desatender el debido proceso.

Así, concluye que se hace ineludible aplicar lo dispuesto en el “numeral 1 del artículo 444 ib., teniendo en cuenta las disposiciones del Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y art 226 del CGP y normas concordantes y complementarias. En el entendido -de- que a cualquiera de las partes le corresponde allegar avalúo real de inmueble para lo cual podrá contratar el dictamen pericial directamente o con entidades

¹⁹ Archivo 14 ídem

²⁰ Archivo 17 ídem

²¹ **Artículo 5º.**- Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

profesionales especializados que cumpla los requisitos de idoneidad siguiendo igualmente los procedimientos, parámetros y criterios para la valoración del inmueble relacionados en los cánones de cita”.

En otro frente argumentativo, se aborda el estudio de los defectos fáctico y procedimental absoluto alegados encontrándolos no satisfechos.

IV. LA IMPUGNACIÓN²²

La accionante, con similares argumentos a los expuestos en el escrito de tutela y en los recursos formulados al interior del proceso ejecutivo, pide que se revoque la sentencia del 7 de marzo de 2023, y en consecuencia se proteja el derecho invocado, disponiendo frente al Juzgado accionado: **i)** acepte el avalúo catastral allegado; **ii)** el asentimiento de la voluntad del demandante de acuerdo con el avalúo presentando e incrementado en un 50%; **iii)** finalmente, resalta que las instancias “*se contraponen con la voluntad del deudor y están desarrollando una actividad judicial de Juez y parte (...)*”.

V. CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. Competencia

Al tenor del artículo 32 del Decreto 2591 de 1991 es competente esta Sala para conocer la impugnación de la acción de tutela formulada.

2. Problema jurídico

De acuerdo con la situación fáctica planteada, corresponde determinar si el Juzgado Primero Civil Municipal de Pamplona, al no acoger el avalúo de marras, vulneró el derecho fundamental al debido proceso de la señora Nieves Clemencia Suescun.

Para efectos de resolver el problema jurídico, el Tribunal previamente precisará si la presente acción constitucional cumple con los requisitos de procedencia de la tutela contra providencias judiciales.

3. Procedencia excepcional de la acción tutela contra providencias judiciales. Reiteración de jurisprudencia²³

En la Sentencia C-590 de 2005 la Sala Plena de la Corte Constitucional sistematizó los requisitos de procedencia de la tutela cuando la amenaza o violación de los derechos

²² Archivo 20 ídem

²³ Sentencia SU128 de 2021 M.P Cristina Pardo Schlesinger

proviene de una decisión judicial. Este fallo diferenció entre “*requisitos de carácter general que habilitan la interposición de la tutela, y otros de carácter específico, que tocan con la procedencia misma del amparo una vez interpuesto*”. Los requisitos generales son presupuestos cuyo completo cumplimiento es una condición indispensable para que el juez de tutela pueda entrar a valorar de fondo el asunto puesto en su conocimiento, mientras que los requisitos específicos corresponden, puntualmente, a los vicios o defectos presentes en la decisión judicial y que constituyen la causa de la vulneración o amenaza de los derechos fundamentales.

Siguiendo lo establecido en la referida providencia, reiterada de manera uniforme en posteriores pronunciamientos²⁴, para que una decisión judicial pueda ser revisada en sede de tutela es necesario que previamente cumpla con los siguientes **requisitos generales** de procedencia, esto es: **i)** que la cuestión sea de relevancia constitucional; **ii)** el agotamiento de todos los medios de defensa judicial –ordinarios y extraordinarios, salvo que se trate de evitar la ocurrencia de un perjuicio *iusfundamental* irremediable²⁵; **iii)** la observancia del requisito de inmediatez, es decir, que la acción de tutela se interponga en un tiempo razonable y proporcionado a la ocurrencia del hecho generador de la vulneración²⁶; **iv)** si se trata de una irregularidad procesal, que la misma sea decisiva en la providencia que se impugna en sede de amparo²⁷; **v)** la identificación razonable de los hechos que generaron la vulneración de derechos fundamentales y de haber sido posible, que los mismos hayan sido alegados en el proceso judicial²⁸; y **vi)** que no se trate de una tutela contra tutela.²⁹

Una vez verificado el cumplimiento integral de los requisitos generales, la procedencia del amparo contra una decisión judicial depende de que la misma haya incurrido en al menos una de las **causales específicas**, las que se refieren a la existencia de los vicios o circunstancias que la jurisprudencia constitucional ha identificado como causantes de la violación de derechos fundamentales. La evolución que la materia ha tenido, parte de la identificación de los defectos sustantivo, fáctico, orgánico y procedimental³⁰, a los cuales, paulatinamente, la Corte Constitucional ha agregado otras circunstancias surgidas de los casos concretos y, con base en ellas, ha cambiado la tradicional denominación de *vías de hecho*, a que se alude en la demanda, por la más comprensiva de causales de procedencia de la acción de tutela en contra de providencias judiciales.

4. Caso concreto

²⁴ Entre otras, SU041 DE 2018, SU-184 de 2019 y SU-073 de 2020

²⁵ Sentencia T-504 de 2000 M.P. Antonio Barrera Carbonell.

²⁶ Sentencia T-315 de 2005 M.P. Jaime Córdoba Triviño.

²⁷ Sentencias T-008 de 1998 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz y SU-159 de 2002 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

²⁸ Sentencia T-658 de 1998 M.P. Carlos Gaviria Díaz.

²⁹ Tomado de la sentencia SU-242 de 2015 M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado

³⁰ Cfr. Corte Constitucional. Sentencia T-231 de 1994. M. P. Eduardo Cimientos Muñoz.

4.1. Examen de procedencia de la acción :

- (i) **Relevancia constitucional:** se cumple, dado que el asunto sometido a consideración denuncia la presunta vulneración del derecho al debido proceso por parte del despacho accionado en el ejercicio propio de funciones jurisdiccionales.
- (ii) **Agotamiento de todos los medios de defensa judicial:** para dar cumplimiento al requisito de subsidiaridad tenemos que la accionante presentó reposición y apelación en contra del auto de fecha 23 de junio de 2022, que rechazó la idoneidad del avalúo catastral del bien inmueble involucrado, que fuera allegado por esa parte con memorial del 12 de mayo. Acto seguido, mediante providencia del 14 de julio el accionado mantuvo la posición adoptada y negó el segundo recurso, toda vez que -ciertamente - la decisión no era confrontable vía alzada, al no estar enlistada como tal en el Art. 321 del CGP.

Lo que avizora que la accionante no cuenta con otro medio judicial apto para propender la salvaguarda del derecho alegado, por lo que se puede concluir satisfecho el requisito de subsidiaridad.

- (iii) **Inmediatez:** sobre el termino para interponer la acción, el máximo Tribunal Constitucional ha señalado que *“le corresponde al juez de tutela verificar en cada caso en concreto si el plazo fue razonable, es decir, si teniendo en cuenta las circunstancias personales del actor, su diligencia y sus posibilidades reales de defensa y el surgimiento de derechos de terceros, la acción de tutela se interpuso oportunamente. Para tal efecto, el lapso se debe calcular entre el momento en que se genera la actuación que causa la vulneración o amenaza del derecho y aquél en la que el presunto afectado acude al amparo para solicitar su protección. En términos generales, el plazo oportuno es de seis meses, luego de lo cual podría declararse la improcedencia de la acción, a menos que, atendiendo a las particularidades del caso sometido a revisión, se encuentren circunstancias que justifiquen la inactividad del accionante. En esas hipótesis, por ejemplo, se ha llegado a considerar que, bajo ciertos supuestos, un término de dos años puede llegar a ser considerado razonable”*³¹.

En tal orden, la tutela se interpuso en un término prudencial, aun cuando la providencia en oposición data del 23 de junio de 2022³², los medios de

³¹ Sentencia T-322 de 2019 M.P. José Fernando Reyes Cuartas

³² Folio 98 ídem

defensa consumados, datan del 10 de noviembre de los siguientes³³, y el amparo se radica el 21 de febrero de 2023³⁴.

- (iv) **Irregularidad procesal:** según los hechos ya conocidos, la irregularidad que promueve la acción tutelar se endereza al amparo del debido proceso conforme a los Arts. 29 y 229 de la C.P., al censurarse desconocimiento de la voluntad de las partes en cuanto al avalúo catastral allegado.
- (v) **Identificación de los hechos generadores de la vulneración:** La accionante alude a lo acontecido en el ejecutivo hipotecario 2021 – 00455, donde a través de memorial del 12 de mayo de 2022³⁵ radicó avalúo catastral emanado del IGAC³⁶, correspondiente al bien inmueble garante de la obligación pactada mediante escritura pública el 23 de julio de 2019³⁷; certificado que fue rechazado de plano por el Juzgado accionado en providencia del 23 de junio de 2022³⁸, ya que, con base en el numeral 6 del Art. 444 del C.G.P³⁹, concluyó que no era *“idóneo para establecer su precio real”*, decisión contra la cual se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación⁴⁰, por considerar que no se brindaba claridad del *“motivo por el cual se declaraba de esa manera”*.

Seguidamente, en proveído del 14 de julio de 2022 la autoridad judicial resolvió *“No reponer el numeral 2 del auto calendado el 23 de junio del año en curso”*, toda vez que *“el avalúo catastral que se presentó no refleja el valor comercial del inmueble”*, pues la última actualización catastral realizada en la ciudad deviene del año 2004⁴¹. Disposición que dio origen a la acción de amparo.

- (vi) **Que no se trate de una tutela contra tutela:** el caso que nos atañe visiblemente es ajeno a sentencias de tutela.

De este modo, superados los requisitos de procedibilidad, se pasa a estudiar el asunto en particular:

³³ Folio 137 ídem

³⁴ Archivo 03 ídem

³⁵ Folio 88 ídem

³⁶ Folio 89 ídem

³⁷ Folios 16 - 39 ídem

³⁸ Folio 98 ídem

³⁹ **“Artículo 444. Avalúo y Pago con Productos.** Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes: (...) 6. 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 estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones”.

⁴⁰ Folio 137 ídem

⁴¹ Folios 113 -114 ídem

4.2 El defecto procedimental⁴²

Vista la alegación de la demandante en tutela a la luz de las actuaciones surtidas en el proceso ejecutivo hipotecario, la Sala considera que la cuestión planteada puede ser ventilada con base en el denominado defecto procedimental que tiene fundamento en los artículos 29 y 228 de la Carta. La primera de las disposiciones citadas contempla el debido proceso y la obligación de observar las formas propias de cada juicio, mientras que la segunda establece el derecho a acceder a la administración de justicia y, en particular, la prevalencia del derecho sustancial en toda clase de actuaciones judiciales⁴³.

En reiterada jurisprudencia, la Corte Constitucional ha señalado que la observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio NO puede servir al propósito de hacer que las ritualidades procesales *se conviertan en un fin en sí mismas*, pues la prevalencia del derecho sustancial impone que los procedimientos sirvan como medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos de las partes y demás intervinientes en los procesos.

Una providencia judicial incurre en el defecto procedimental cuando el juez que la profiere desconoce, de manera absoluta, las formas del juicio, pero también cuando el fallador se atiene de modo tan estricto a las formalidades previstas, al punto de generar un “**exceso ritual manifiesto**” que, aun cuando acoplado a las exigencias previstas en la ley procesal, tiene como consecuencia el desconocimiento de derechos constitucionales que, en tales condiciones, resultan sacrificados en aras de otorgarle plena satisfacción a requisitos de índole formal⁴⁴.

4.3 Sobre el avalúo catastral.

En primer lugar, corresponde recordar cuál es la finalidad principal de los avalúos catastrales requeridos en procesos judiciales donde se encuentren inmersos inmuebles como garantes de una obligación, tenemos que *“Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”*⁴⁵, es decir, que el mismo permite constatar el valor real del bien en el mercado inmobiliario, logrando que el fallador cuente con un respaldo acertado y verídico sobre el cual pronunciarse.

Por tal razón, *“Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del*

⁴² T-531 de 2010

⁴³ Cfr. Corte Constitucional, Sentencia SU-159 de 2002.

⁴⁴ Cfr. Corte Constitucional, Sentencia T-264 de 2009. M. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

⁴⁵ Artículo 2.2.2.1.1., Decreto 148 de 2020

*país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario*⁴⁶. De manera que resulta vital para la justicia material que los avalúos catastrales sean actualizados periódicamente, pues de lo contrario al utilizarse para un remate insumos desconectados de la realidad de las cosas las autoridades judiciales podrían incurrir en error e injusticia acerca del precio real de la propiedad que versa en el proceso y por ende en una trasgresión de los derechos de las partes involucradas, incluso de terceros.

Para el caso concreto, la parte accionante allegó avalúo catastral expedido por el IGAC del 06 de mayo de 2022; sin embargo, como consta en las diligencias mediante oficio del 28 de febrero de 2023 expedido por este Instituto⁴⁷, la última actualización para los predios de la zona urbana de Pamplona se realizó para el año 2004, siendo notorio que el tiempo transcurrido entre su modificación, al día de hoy, es de 19 años, por lo que es axiomático, que el valor allí referido no corresponde -ni de lejos- al valor actual del bien materia de debate, situación ante la cual no puede permanecer impávido el Juez director del proceso, desoyendo sus deberes y poderes consagrados en el Art. 42-1,2,3 y 4 del CGP.

Al respecto, mediante el escrito de impugnación sostiene la accionante que los *“juzgados (...) están desarrollando una actividad judicial de juez y parte”*, pues en su criterio, las actuaciones *“van dirigidas a la protección patrimonial del ejecutado”*. Obviando, lo establecido en el título III del C.G.P.⁴⁸.

En cuanto a este tema, ha destacado la Corte Constitucional:

*“(...) el juez no puede ser “un simple espectador del proceso” y ello viene exigido por el valor que constitucionalmente se le otorga a la prueba, en cuanto elemento del debido proceso constitucional, y por el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial, tal como la Corte lo ha precisado, en términos que se transcriben: “...el artículo 29 de la Constitución establece como elemento del debido proceso la posibilidad de aportar y controvertir pruebas, así como el principio de exclusión de la prueba ilícita. En el plano legal, el principio de necesidad de la prueba se encuentra íntimamente ligado al derecho fundamental al debido proceso, pues se dirige a evitar cualquier tipo de decisión arbitraria por parte de las autoridades (núcleo esencial de la garantía constitucional citada); y, además, porque la valoración dada a las pruebas, o el juicio sobre los hechos, debe materializarse en la sentencia para que su motivación sea adecuada”*⁴⁹.

⁴⁶ Artículo 5. Ley 14 de 1983

⁴⁷ Archivo 14 ídem

⁴⁸ Deberes y Poderes de los Jueces. Artículo 42. Deberes del Juez. Artículo 43. Poderes de ordenación e instrucción.

⁴⁹ Sentencia T-531 de 2010. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

Como viene de verse, no cabe duda de que el juzgador posee una investidura otorgada en el ejercicio de sus funciones como garante de los derechos de las partes, que para el presente caso no resulta indiferente, pues, después de analizar detenidamente el avalúo catastral asentado, concluyó que no era real, colocando en peligro el patrimonio del ejecutado, aun cuando éste extrañamente estuviera de acuerdo -partiendo claro está que su actuación se funda en principios de probidad y buena fe -. Dicho de otra manera, no puedo considerarse que los jueces que conocieron el debate ejercieran roles de parte en el proceso, cuando simplemente desplegaron las funciones que les son propias; a saber, velar por la protección de los derechos de los concernidos **directa e indirectamente** en un litigio; ejercicio jurisdiccional que, resáltese, se avista desinteresado e imparcial.

Así mismo, sostiene la accionante en el escrito de impugnación que aunque el Art. 444 del C.G.P. no establece expresamente que el avalúo deba radicarse de forma actualizada, se le está imputando una carga que única y exclusivamente les sobreviene a las autoridades catastrales, esto es, realizar la correspondiente actualización de los avalúos en periodos de 5 años, motivo que generó el rechazo de su incorporación en el proceso.

En cuanto a este tema, considera la Sala que si bien ello reza la norma, es totalmente acertada la hermenéutica desplegada por el Juzgado accionado y posteriormente el A quo, ya que no se puede desconocer que, antes que satisfacerse derechamente cualquier tipo de obligación, el debido proceso en un estado social y democrático de derecho debe propender por la protección de las garantías de las partes en contienda, indistintamente de quienes sean; en este caso, las referentes al patrimonio del demandado; a más de salvarse eventuales fraudes procesales. No puede dejarse de lado que, en el estado actual de cosas, el Derecho no se agota en una preceptiva.

En tema de similar moldura ha precisado la Corte Constitucional⁵⁰:

“La Sala no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aun cuando los procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.”

⁵⁰ Aun cuando los hechos se desarrollaron bajo la égida del CPC y a este asunto lo regla el CGP, plena acogida merece lo considerado, en tanto la similitud de las reglas involucradas.

La Sala encuentra que el reclamo de la actora formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía.

*(...) No se trata, entonces, de hacer posible a cualquier costo la eficacia de los procedimientos, ni de desplazar a las partes o asumir la defensa de alguna de ellas, porque **el ejercicio de las facultades oficiosas expresa un compromiso del juez con la verdad y con la prevalencia del derecho sustancial**, antes que con las partes, ya que “el funcionario puede decretar pruebas que favorezcan a cualquiera de las partes siempre que le ofrezca a la otra la posibilidad de ejercer el derecho de defensa y contradicción”⁵¹.*

Ahora bien, con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla.

(...) La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.

*Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, **pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.***

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

⁵¹ Cfr. Corte Constitucional. Sentencia T.264 de 2009. M. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

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.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la señora Gómez Jiménez”⁵².

Por otra parte, tampoco se pueden patrocinar injusticias con fundamento en la “autonomía” de los actores: afirma la accionante que al revisar las diligencias se logra constatar que el demandado estuvo de acuerdo con el avalúo catastral que se radicó inicialmente por esa parte, pues no realizó ninguna manifestación, y luego “de común acuerdo” mediante memorial del 13 de octubre de 2022⁵³, pese a ello desconocen los Juzgados accionado y de primera instancia “la voluntad del deudor”⁵⁴, transgrediéndose así el derecho al debido proceso.

En tal sentido, los extremos procesales aluden al principio de la autonomía de voluntad que prevé el derecho privado, y que la Corte Constitucional ha definido como “la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación”, pero debiéndose tener en cuenta que “en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana”⁵⁵. Es decir, la libre disposición de derechos que en general el plexo normativo reconoce a los Asociados, no tiene una aplicación ilimitada, debiéndose acotar en casos particulares y tal como acá surge.

Se tiene que en el sub-examine, ante la deuda de cincuenta y nueve millones seiscientos treinta y cuatro mil seiscientos treinta y tres pesos (\$59.634.633) que generó el ejecutivo hipotecario, y en virtud de lo normado en el numeral 4 del Art. 444 del C.G.P., donde establece el aumento en un 50% del avalúo previamente exhibido en el proceso, precisa el demandante “la suma de treinta y seis millones ochocientos ochenta y dos mil pesos (\$36.882.000)” como valor total del bien a partir del avalúo realizado por el IGAC para el

⁵² T-531 de 2010

⁵³ Folio 131 ídem

⁵⁴ Archivo 20 ídem

⁵⁵ Sentencia C-934 de 2013 M.P. Nilson Pinilla Pinilla

año 2004. Por todo lo anotado, resulta de total relevancia que la suma de dinero antes descrita, no corresponde al valor actual de un bien inmueble con las características identificadas en la diligencia de secuestro⁵⁶, así como tampoco logra satisfacer la totalidad de la deuda, **máxime, cuando el mismo predio es perseguido por cuenta de otro proceso judicial que cursa en contra del demandado simultáneamente, presupuestos que exaltan el quebrantamiento al patrimonio del deudor y la necesidad de involucrar un avalúo catastral actualizado.**

Así las cosas, el avalúo catastral allegado carece de idoneidad, toda vez que, como ya se dijo, representa un menoscabo en el patrimonio del ejecutado y eventualmente en el de otros acreedores. Y, no acreditándose defecto procedimental, se ratificará el fallo impugnado.

En armonía con lo expuesto, **LA SALA ÚNICA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito con Conocimiento en Asuntos Laborales de Pamplona el 7 de marzo de 2023, por lo esbozado en la motiva.

SEGUNDO: COMUNICAR lo decidido a los interesados, en la forma prevista por el artículo 30 del Decreto 2591 de 1991.

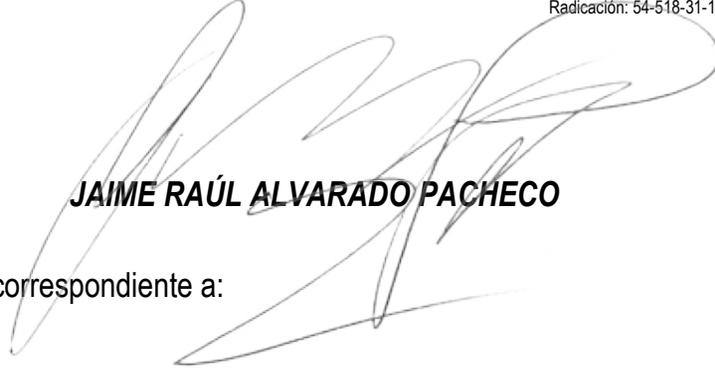
TERCERO: REMITIR la actuación a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

JAIME ANDRÉS MEJÍA GÓMEZ

NELSON OMAR MELÉNDEZ GRANADOS

⁵⁶ Folios 85 - 86 ídem



JAIME RAÚL ALVARADO PACHECO

Firma electrónica correspondiente a:

ACCIÓN DE TUTELA
Nieves Clemencia Suescún
vs. Juzgado Primero Civil Municipal de Pamplona
Radicación: 54-518-31-12-001-2023-00032-01

Firmado Por:

Jaime Andres Mejia Gomez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

002

Tribunal Superior De Pamplona - N. De Santander

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: **edc1574153443b6ce3ecf8aa9c42216297a70355fcb1384c315777082465cc1**

Documento generado en 12/04/2023 02:09:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>