

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
Calle Del Cuartel Edificio Cuartel del Fijo Cuarto Piso

PROCESO EJECUTIVO

RADICADO: 13001 31 03 002 2002 00230 00

Demandante: Banco Colpatría S.A.

Demandado: Epifania Mulet Guerrero y otro.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO. Cartagena de Indias, 07 JUL 2020

1. OBJETIVO :

Se encuentra al despacho el proceso para resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte ejecutada en contra del auto de fecha 14 de Febrero de 2020, en virtud del cual se señaló fecha para llevar a cabo diligencia de remate dentro del proceso de la referencia.

2. CONSIDERACIONES

Solicita el reponente se deje sin efectos del proveído del 14 de febrero del presente año, por cuanto el avalúo del inmueble objeto de remate cambio su valor comercial, por cuanto el que viene practicado es del 2019, lo cual se puede corroborar con la factura de impuesto predial expedida por la secretaria de hacienda de fecha 20/02/2020, la cual contiene un avalúo catastral diferente al del año inmediatamente anterior.

Por otro lado, sostiene que el inmueble que se pretende rematar no se encuentra secuestrado en debida forma en razón que las características del mismo plasmadas en la diligencia de secuestro no corresponden a la realidad del inmueble que se pretende rematar.

Al respecto del primer reparo observa el despacho que obra en el plenario certificado catastral nacional de fecha 20 de febrero del 2019 (folio 352 C.P. N°2) y que el auto que señala fecha de remate es del 14 de febrero del 2020, es decir, que no había transcurrido un año, de tal manera, que dicho avalúo se encontraba vigente y actual, sin embargo, es notable, que a la fecha tal circunstancia ha variado, en primera medida en razón del recurso interpuesto por el apoderado de la ejecutada, y en segundo lugar en vista de la suspensión de términos judiciales ocasionados por el estado de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional a causa del virus COVID 19, y que se reanudaron el 1 de Julio del presente año, lo cual impone la necesidad que el citado avalúo sea actualizado, ya que supera un año a partir de su expedición hasta esta fecha, por lo que es

necesario ajustar el valor del bien previa la realización de la diligencia de remate, en aras de no afectar el derecho de las partes.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 13 de agosto de 2012, exp.: 2012-01147-01. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

2.- *El remate es una diligencia que detenta una connotación legal bipartita, es decir, aparte de ser un acto de raigambre procesal, también es un negocio jurídico en el cual el operador judicial, en pro de lograr la forzosa venta, asume la posición de oferente de los bienes que como propiedad del deudor han sido cautelados, esto es, se yergue cabalmente como vendedor; por supuesto, paladino emerge que tal actividad ha de estar ceñida al postulado de la equidad que es común a todo proceder jurisdiccional, puesto que, cuando de administrar justicia se trata, como la función del fallador se circunscribe a "darle a cada quien lo suyo", no pueden devenir menguados en manera alguna los derechos que están en juego, premisa que debe tomarse bajo el entendido de que tal obrar ha de velar perennemente por la salvaguarda de la igualdad de oportunidades de las partes en contienda, para que tal propósito en realidad se pueda pregonar, deparando la efectividad de la justicia.*

Así las cosas, si bien de la lectura exegética del artículo 533 ibídem se pudiere colegir, ab initio, que en eventos como el actual, en el que aún no se ha declarado desierta la subasta, no es dable autorizar la aportación de un nuevo avalúo a propósito de que se ajuste, a las condiciones presentes de su valor venal en el mercado, el monto por el cual el bien de que se trate se licitará, lo cierto es que auscultada esa regla legal desde una óptica panorámica del ordenamiento en pleno, surge que el aserto al que arribó la Jueza acusada no deviene tan fehaciente como lo vislumbró, puesto que median connotaciones prevalentes que los principios del derecho -e incluso la razón- así permiten ver, entre otras causas, habida cuenta que si el funcionario judicial funge como representante del dueño de los bienes cautelados y ocupa el lugar del vendedor en la almoneda, mal puede auspiciar que dicho negocio jurídico de tenor procesal, en cambio de que se perfeccione mediante el recaudo del verdadero precio que detenta el bien a la sazón de su venta, se lleve a cabo por el pago de uno inferior al que comercialmente tiene atribuido, mismo que por demás ya se ve reducido por el porcentaje de postura al efecto establecido por el artículo 523 ejusdem, acarreado que tanto demandante como demandado se vean damnificados en sus intereses, ya que, no hay duda, ambas partes se benefician cuando el objeto de la almoneda se realiza por una cantidad dineraria acorde a su valor presente, pues uno y otro extremos litigiosos lejos de verse lacerados satisfacen en mayor medida, de esa guisa, sus intereses particulares que en últimas es a lo que aspiran, y por ende precisan que la justicia tienda en ese sentido.

3.- *En ocasión pasada, la Sala tuvo la oportunidad de exponer, en un asunto que guarda simetría con el que ahora se analiza, que "en el caso que se estudia, es evidente que el avalúo del bien cautelado fue definido desde el año 2001 y en principio, sería improcedente volver a establecerlo; no obstante, no puede dejarse a un lado, en este caso específico, el lapso transcurrido desde tal época y su significativa variación económica, de donde surge la obligación supralegal de ajustarlo a la realidad actual, como acertadamente lo concluyó el Tribunal, lo que impone la confirmación del fallo revisado.*

"En relación con el tema, esta Sala consideró en pretérita ocasión que 'la decisión materia de la queja constitucional no contraría el ordenamiento jurídico, habida cuenta que no es posible desconocer que desde la fecha en que se efectuó el avalúo que sirvió de base para realizar la subasta del predio (...) habían transcurrido más de quince (15) años, lo que imponía proceder como lo determinó el Tribunal, esto es, disponer que previo a programar esa fase procesal se debía efectuar un nuevo trabajo pericial que reflejara las actuales condiciones del bien, en particular, el valor comercial del mismo, y, una vez obtenido dicho guarismo, esto es, contando con dicha base objetiva, proceder a realizar la licitación que es preciso agotar en este tipo de trámites (...) pues en reciente ocasión esta Corporación, analizando una situación similar a la acontecida en el asunto sub examine, sostuvo 'que ante un transcurso de tiempo tan prolongado, debieron tomarse medidas por lo menos especiales para salvaguardar los derechos de las partes que no promovieron las actuaciones de reanudación, en aras de impedir la conculcación de sus legítimos intereses (...) [tales como], <<la actualización del avalúo del bien común para que no se fuese a practicar el remate con referencia a una valoración que el transcurso del tiempo (12 años) y el fenómeno inflacionario, habían claramente desconectado de la realidad económica y la situación patrimonial de los condóminos>> (sentencia de 23 de junio de 2009, exp, 2009-00990-00)" (Sentencia de 9 de noviembre de 2011, Exp. T. N°. 11001-22-03-000-2011-01318-01).

Atendiendo el anterior criterio jurisprudencial, el cual comparte el despacho, se concluye que es necesario establecer el precio real del inmueble a subastar, para efectos de llevar a cabo la diligencia de remate que viene decretada en el presente asunto, teniendo en cuenta que han transcurrido más de un año desde que fue avaluado el mismo, y por ende el valor aprobado por el Juzgado no se compadece con el actual, ello en detrimento de los derechos patrimoniales del deudor por un lado y del acreedor por otro, quien puede verse afectado en el pago de la totalidad de su crédito, por no ser suficiente lo recaudado en la diligencia de remate.

Por último, en cuanto a lo alegado por mismo reponente, relativo a que el inmueble que se pretende rematar no se encuentra secuestrado en debida forma en razón que las características del mismo plasmadas en la diligencia de secuestro no corresponden a la realidad del inmueble que se pretende rematar; se advierte, que al respecto, no explica el memorialista las razones de su afirmación, para efectos de verificar si media o no algún tipo de error en cuanto a la diligencia de secuestro, y contrario a ello, en el acta de diligencia de fecha 17 de agosto del 2012 de la inspección de policía del Barrio Blas de Lezo, se encuentra plenamente identificado el bien, e incluso fue atendida la misma por una de las demandadas Sra. EPIFANIA MULETH GUERRERO, y por último, no fue presentado al proceso incidente de oposición a dicho secuestro; razones que en suma, conlleva a corroborar la legalidad de la medida que reposa sobre el bien objeto de remate.

Es por lo expuesto, que se entrara a revocar el auto de fecha 14 de febrero del 2020, y en su lugar se ordenara a las partes allegar un nuevo avalúo catastral actualizado del inmueble objeto de remate.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena,

RESUELVE :

PRIMERO: REPONER el proveído de naturaleza y fecha atacado, por las razones anotadas en la parte considerativa del presente proveído.

SEGUNDO: Ordenase a las partes allegar al proceso avalúo actualizado del inmueble objeto de remate identificado con el FMI: 060-55308.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


NOHÓRA GARCIA PACHECO
JUEZ