

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Cartagena, 4 de agosto de 2020.

PROCESO: DIVISORIO

RADICADO: 2004-0315

DEMANDANTE: JORGE ESTEBAN FLOREZ

DEMANDADO: JORGE ORLANDO FLOREZ Y OTROS

INFORME SECRETARIAL: Señora juez, al despacho el proceso de la referencia en el cual el vocero judicial de la parte demandante solicita que se dicte auto donde se indique que avalúo será tenido en cuenta para efectos de diligencia de remate. Provea.

NOREIDIS BERMUDEZ LUGO
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA. Cartagena de Indias, D. T. y C., cuatro (4) de agosto de dos mil veinte (2020).

Visto el informe secretarial que antecede, y al revisar el expediente observa el Despacho la solicitud incoada la cual consiste en que se indique que avalúo de los obrantes en el expediente se tendrá en cuenta para efectos de la subasta.

Pues bien, efectivamente en fecha 15 de mayo de 2017 el Sr. JUAN CARLOS ARAUJO PERNETT en calidad de auxiliar de la justicia dentro del trámite incidental para el reconocimiento de mejoras, y para tales fines rindió un dictamen pericial de los inmuebles encartados en este asunto; posterior a ello, el día 29 de enero del año 2018 el Sr. OSCAR ANDRADE SOSA arrimaría al proceso una nueva experticia dentro del marco de la objeción que se formulará frente al primer dictamen, dicho lo anterior, salta a la luz que si bien existen un par de dictámenes periciales en el expediente, estos fueron presentados con un objeto y alcance distinto al que se le pretende atribuir en esta oportunidad, como lo fue el reconocimiento de mejoras y su cotización, sin embargo no se puede negar que de forma colateral ciertamente fueron arrojados los precios comerciales de los inmuebles, de tal suerte que se podrían tener muchas dudas sobre la forma es que se obtuvieron los precios señalados, el método utilizado y demás, cuestionamientos que más haya de haberse ejercido el debido ejercicio de contradicción frente a las experticias, no dejan de ser inquietantes pues la lógica indica que no podrá ser el mismo proceso o método utilizado para la demostración de mejoras que para tasar el valor comercial de la totalidad del bien, por lo tanto desde ya habrá que decir que la solicitud alzada está llamada a no prosperar.

No obstante lo anterior mal haría el Despacho en tomar uno u otro dictamen para tasar el valor de los inmuebles, y tomarlo como referencia para la ejecución de un remate, debido al tiempo transcurrido desde la realización de los mismos, pues teniendo en cuenta que el análisis que debe realizar un perito para entregar el avalúo depende en gran medida de muchos factores que constantemente están cambiando, luego entonces tomar como valor de referencia un precio estimado hace más de dos años atrás sería ir en detrimento de los derechos patrimoniales de las partes,

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

máxime si se tiene que el Decreto 1420 de 1998 indica que los avalúos comerciales tienen una vigencia de un (1) año, que se cuenta desde la fecha de expedición del documento, de tal suerte que a la fecha presente ambas experticias no se encuentran vigentes, y por ello no deberían tenerse en cuenta para tales fines.

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 señaló:

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, acarreando 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...”.

Dicho lo anterior se abstendrá el Despacho de tomar alguno de los avalúos realizados dentro de este proceso como referencia del valor de los inmuebles al momento de su remate; por el contrario se insta a las partes para sí a bien lo tienen aporten un avalúo comercial o catastral actualizado del inmueble, para tales fines.

Dicho sea de paso que el Decreto 806 del 2020 le impone la carga a los sujetos procesales de informar al despacho y a la contraparte los canales digitales para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

judicial (Artículo 3 del Decreto 806 de 2020), para ello se requerirá a las partes para que cumplan con su deber y suministren al Despacho los canales digitales elegidos para los fines del presente proceso y/o trámite.

Así las cosas, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena:

RESUELVE:

PRIMERO: NO TENER EN CUENTA los avalúos rendidos dentro del presente proceso para efectos de fijar el valor en el evento del remate de los inmuebles encartados en el presente proceso, lo anterior teniendo en cuenta la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Se exhorta a las partes para que aporten al proceso avalúo comercial o catastral para efectos de la diligencia de remate dentro del presente asunto. Lo anterior teniendo en cuenta la parte motiva de este auto.

TERCERO: REQUIÉRASE a las partes del presente proceso a fin que cumplan con su deber y suministres al Despacho los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NOHORA E. GARCIA PACHECO
JUEZ

