CONSTANCIA SECRETARIAL: Manizales 04 de octubre de 2021. Paso a Despacho del señor Juez las presentes diligencias con el siguiente recurso para su resolución.

ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Manizales, siete (07) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

AUTO INTERLOCUTORIO: 583
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: GONZALO ALBEIRO RESTREPO
DEMANDADO: HÉCTOR FABIO FEIJOÓ
RADICADO: 17001-31-03-002-2014-00330-00

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Al revisar el escrito de reposición al proveído del 06 de septiembre de 2021 que aprobó el avalúo del bien inmueble con folio de matrícula No.100-189848 que hiciere con base en lo dispuesto en el artículo 444 del CGP, la parte demandante, se detalla su inconformidad frente a dicho auto.

En su escrito, la parte recurrente luego de hacer unas precisiones con respecto al trámite de los avalúos aprobados, dejando en tela de juicio la declaratoria de nulidad realizada sobre las referidas tasaciones de los inmuebles, cuando pese a efectuar tal anuncio solo se modificó la estimación dineraria hecha sobre el inmueble con folio de matrícula No.100-189848, señaló que el juzgado le había imputado una carga procesal no procedente; ello porque, al realizarse el proceso de avalúos conforme lo establece la norma, con el respectivo traslado sin mediar oposición, debió mantenerse incólume los avalúos aprobados el 27 de mayo de 2021 y no actuando al margen del procedimiento trastocar la decisión ya tomada.

CONSIDERACIONES:

En tratándose del trámite de avalúo de inmuebles el numeral 4 del artículo 444 del CGP establece lo siguiente:

> **"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:
> … 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1."

De acuerdo a lo transcrito, la norma procesal establece un procedimiento a realizar para tasar el valor de un inmueble a rematar, por lo que el Juzgado se debe acoger a lo señalado en el artículo anterior, dado que el inmueble que

soporta la garantía de la obligación perseguida judicialmente comporta el único medio de satisfacción de las obligaciones.

Ahora bien, aseveró la parte demandante que, además de cumplir con el tramite contemplado en el artículo 444 del CGP, pues allegó incluso la valuación correspondiente de un experto avaluador al no estimar atinado a la realidad la suma que arrojaría le valoración del inmueble para remate, tampoco existió refutación de la parte demandada, por lo que no podría el Juzgado pasados mas de tres meses, llegar a modificar la experticia.

Frente a lo señalado por la parte demandante, el Juzgado debe concederle la razón a la parte recurrente en lo que respecta a que su actuación se ajustó a los preceptos procesales dispuestos para el avalúo de inmuebles; no obstante lo anterior, lo que extrañó al Despacho luego de evaluar el decurso procesal fue la disminución del valor del inmueble con folio de matrícula No.100-189848 dado en garantía de las obligaciones perseguidas por la ejecutante como se presentó en el dictamen pericial se observó que era menor frente a la estimación del valor del predio si se tomase el avalúo catastral incrementado 1.5 veces como lo señala el numeral cuarto del artículo 444 del CGP. Lo anterior, afecta no solo el derecho del demandado al demandado al debido proceso, el cual se transgrediera a obtener un menor valor por el predio que garantiza sus obligaciones, sino que también, a la parte ejecutante que vería disminuido el valor del inmueble que soporta el pago de la obligación reconocida, pues a pesar de que se halla aportado dicha estimación se deja en vilo si la parte acreedora sufriría una lesión enorme.

Como lo ha explicado la H. Corte, debe garantizarse que se remate el bien objeto de medida cautelar de acuerdo al valor del mismo y conforme los presupuestos procesales respectivos:

> "Puede decirse entonces que la reforma introducida por el Código General del Proceso que impone que el acreedor hipotecario si pretende hacer postura por cuenta de su crédito lo haga por «*el valor del bien*», permite conciliar los intereses de acreedor y deudor, pues el primero al hacer postura recibe el pago total o parcial de su crédito, y el segundo correlativamente satisface su obligación o al menos entrega su inmueble por un precio justo, máxime que muchas veces ese valor corresponde al valor catastral incrementado en un 50%, que no es consecuente con el valor comercial real del mismo"[1].

Sin olvidar que el Juez natural es el llamado a revisar en todo momento el tramite impartido dentro de los procesos Ejecutivos hipotecarios con el fin de prever nulidades que pudiesen afectar incluso la entrega efectiva del inmueble que fuese rematado:

> "No puede olvidarse que, en últimas, el remate de bienes es una venta –aun cuando forzada- que impone la atención de determinadas formalidades que pueden afectar su validez no solo desde el aspecto procesal, sino desde el sustancial y por tanto, el juzgador está llamado a adoptar las determinaciones

> necesarias que hagan efectivos los derechos que reconocen las normas sustanciales, de suerte que con el proceder aquí reprochado en últimas se procuró evitar que en el orden jurídico nazca un negocio viciado de nulidad"[2]

Si bien en proveído del 06 de septiembre de 2021 se especificó que, la modificación en el avalúo objeto de almoneda se limitaba al predio con folio de matrícula No. 100-189848 dado que, la tasación aportada era ostensiblemente menor a la que arrojaría el avalúo catastral por 1.5 veces; ha de señalarse que los predios con folios de matrículas Nos. 100-178825 y 100-178827, al verificarse que el avalúo comercial aportado se acompasaba con la estimación que arrojaría el trámite descrito en el numeral 4 del artículo 444 del CGP, no merecen reproche en su no modificación, el Juzgado al revisar este aspecto en el asunto subjudice no encuentra méritos para variar su determinación.

Así que luego de revisado el recurso incoado no encuentra el Juzgado merito para cambiar la decisión tomada en auto del 06 de septiembre de 2021, por lo que no repondrá el auto y mantiene incólume las tasaciones allí dispuestas.

Finalmente, señala el Despacho que no hay lugar a conceder el recurso de apelación rogado por la parte recurrente toda vez que el objeto del recurso no se haya enlistado dentro de las providencias apelables que trae consigo el artículo 321 del CGP.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS,**

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el proveído del 06 de septiembre de 2021por lo expuesto en la motiva de este proveído.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de apelación incoado por lo afirmado en la providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ

---

[1] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. STC-2136-2019. RADICACIÓN. No.23001-22-11-000-2018-00207-01. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.
[2] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. STC-2136-2019. RADICACIÓN. No.23001-22-11-000-2018-00207-01. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el
Estado No.76, del 08 de octubre de 2021

ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
Secretaria