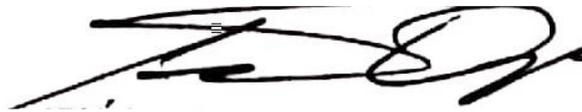


INFORME SECRETARIAL

Chinchiná, Caldas, nueve (9) de junio de 2022.

Va a Despacho del Sr. Juez el presente proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real para que decida lo pertinente, informando que el mandatario judicial del demandante allega memorial del centro de conciliación arbitraje y amigable composición de Bucaramanga con anexo del auto No. 05 del siete (07) de marzo de 2022, donde se rechaza el proceso de negociación de deudas de persona natural no comerciante del señor Carlos Alberto Vargas Idárraga demandado en este proceso y que se encontraba suspendido.



JESÚS ALBERTO OROZCO NARVÁEZ
OFICIAL MAYOR

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ, CALDAS

Dieciséis (16) de junio de 2022

Rad. No. 2018 – 00154 - 00

Auto de sustanciación No. 228

Reanuda del Proceso:

En virtud a que el mandatario judicial del demandante ha solicitado la reanudación del proceso debido a que el centro de conciliación arbitraje y amigable composición de Bucaramanga con anexo del auto No. 05 del siete (07) de marzo de 2022, rechazó el proceso de negociación de deudas de persona natural no comerciante del señor Carlos Alberto Vargas Idárraga demandado en este proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real y que se encontraba suspendido, se accede a lo solicitado por el apoderado judicial en este proceso **EJECUTIVO** formulada por **RICARDO DE JESÚS MEJÍA NOREÑA**, quién obra a través de apoderado judicial, contra **CARLOS ALBERTO VARGAS IDÁRRAGA** y en virtud de lo reglado en el #2 del Art. 161 del C.G.P., se **REANUDA EL PROCESO**.

Decreta Avalúo:

Dentro de este proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real promovido por el señor **RICARDO DE JESUS MEJIA NOREÑA** contra **CARLOS ALBERTO VARGAS IDARRAGA**, allega el procurador judicial de la parte demandante avalúo de los inmuebles aprisionados en este asunto, los cuales corresponden a los siguientes montos, así:

100-77427 en la suma de \$ 104.769.000,00

100-12401 en la suma de \$ 66.978.000,00

Tras lo anterior, importa recordar el Art.444 #4 del C.G. del P., norma que reza:

*"...**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:

- 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de lo sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal electo, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.*
- 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto. para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolver, previo traslado de este por tres (3) días.*
- 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233. sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.*
- 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..."*

Efectuada la anterior remembranza normativa, considera esta Agencia Judicial que el avalúo allegado por parte del ejecutante es demasiado irrisorio, tomando en cuenta las circunstancias actuales de mercado y que

los bienes corresponden a una finca territorial rural con casa de habitación, ubicada en la vereda Alto de la Mina del Municipio de Chinchiná, Caldas denominada la "Grecia y Carmelita" con dos matrículas inmobiliarias 100-77427 y 100-12401 y demás circunstancias que se discriminan en las escrituras públicas y certificados de tradición.

Y por tanto como lo exige la norma en cita, así como la jurisprudencia constitucional, debe este Operador Judicial hacer uso de sus facultades inquisitivas para ordenar, de conformidad con lo legalmente previsto, la realización de un avalúo del inmueble dado en garantía, a fin de determinar su valor real como base para adelantar la ejecución solicitada en la demanda ejecutiva. Una vez allegado avalúo idóneo el proceso seguirá su curso.

En efecto, en sentencia de T-531 de 2010, la H. Corte Constitucional estableció en un asunto como el de marras, en que se avaluó el inmueble en una suma que no corresponde a su valor real, que ello vulnera el debido proceso y sentenció:

"En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aun cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil

señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de: su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe. al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez "prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el infinito valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo

aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen.":

Corolario de lo expuesto, **SE REQUIERE** al vocero judicial de la parte demandante para que acompañe este avalúo catastral con un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1 del Art. 444 ibidem respecto de los inmuebles aprisionados, para establecer su valor real, ya que el aportado en evidencia no es el idóneo para ello.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS
JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL
La providencia anterior se notifica en el
Estado Electrónico No. **056 DE JUNIO 17/2022**
JAIRO ANDRÉS QUINTERO RAMÍREZ
SECRETARIO