



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

SECRETARIA. Montería, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022). Pasa al despacho de la señora Juez el presente proceso, en el cual se encuentra pendiente para decidir sobre objeción a los avalúos catastrales. Sírvase proveer.
El Secretario

YAMIL MENDOZA ARANA.

Montería, veinticuatro (24) de marzo dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	LUIS FERNANDO MENDEZ SANCHEZ, C.C. 78.695.654
DEMANDADO	MARIA AMELIA VEGA PINEDA.C.C. 34.979.942
RADICADO	230013103003 2019-000178-00.
ASUNTO	AUTO- FIJA AVALUO
AUTO N°	(5)

I. ASUNTO.

Incumbe en esta oportunidad decidir entorno a las objeciones presentadas por el vocero judicial de la parte demandante frente a los avalúos catastrales de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 140 – 43351, 140-43186, 140-43185, 140-43350.

II. ANTECEDENTES.

Dentro del presente radicado, mediante Auto de fecha 16 de febrero de 2022 se corrió traslado por diez (10) días de los **avalúos catastrales**, para que los interesados presentaran sus observaciones. Dentro de dicho término, el apoderado de la ejecutada presentó objeciones a los avalúos catastrales y aporó avalúos comerciales, así: (matrícula inmobiliaria N° 140 – 43351 por valor de \$905.435.480; matrícula inmobiliaria N° 140-



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

43185 por valor de \$1.071.863.720; matrícula inmobiliaria N° 140-43186 por valor de \$1.008.926.920; matrícula inmobiliaria N° 140-43350 por valor de \$846.187.360).

El Juzgado procedió a dar traslado a la contraparte, las objeciones presentadas y los avalúos comerciales allegados. Sin que esta presentaran alguna observación al respecto.

III. CONSIDERACIONES.

El numeral 2 del artículo 444 del C.G.P., establece:

“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:

(...)

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 resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”

Advierte el Despacho que, tal como surge de su propio texto, la norma citada no contempla la presentación de objeciones, solo de observaciones, motivo por el cual esta judicatura no imprimirá trámite alguno a las objeciones presentadas por la apoderada judicial de la ejecutante, contra los avalúos catastrales presentados por la parte demandante, en su lugar, éstas serán rechazadas como objeciones, pero se tendrán en cuenta como observaciones.

La norma arriba transcrita establece

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 resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”

Recuérdese, que es el juez el director del proceso y que, precisamente por serlo, entre sus deberes tiene conforme al artículo 42 del C.G.P. el de dirigirlo, velar por su rápida solución,



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe, así como evitar toda tentativa de fraude procesal. Tales deberes le imponen el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.); de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

Ahora bien, a es preciso recordar que el Código General del Proceso (art. 47) dice sobre los auxiliares de la justicia, que son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación y en este sentido exige al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar. De acuerdo a lo anterior, y al ser una obligación establecida en la Ley 1673 de 2013 y sus normas reglamentarias, a partir del 2 de enero de 2017, cuando el auxiliar de la justicia que intervenga en un proceso requiera elaborar dictámenes de avalúos en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, para las cuales se exige al perito estar inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores -RAA, este deberá presentar certificado de inscripción vigente en el mencionado registro, como prueba idónea de su calidad de evaluador. En efecto, a partir del 02-enero-2017 inició a operar en Colombia, el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), vigilado por la Superintendencia de Industria y Comercio y las dos únicas entidades reconocidas de autorregulación (ERA): el Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA) y la Corporación Colombiana Autorreguladora de evaluadores (Anav)

Así las cosas, el Despacho procedió a verificar en el RAA, el registro del perito evaluador que realizó los cuatro avalúos comercial correspondientes a los inmuebles N° 140 – 43351, 140-43186, 140-43185, 140-43350, enfrentados en esta oportunidad, encontrando que se encuentran debidamente registrados. Ver imágenes.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home



PIN de Validación: bb7f0ac7



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **6886585**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886585.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SIERVO ANTONIO CABRALES RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	Fecha Regimen
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	04 Ago 2017 Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	Fecha Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	04 Ago 2017 Régimen de Transición

Activar W
Ve a Config



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home



PIN de Validación: bb7f0ac7



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Así las cosas, el Despacho tendrá en cuenta los avalúos comercial, los cuáles fueron elaborados por el peritos SIERVO CABRALES RODRIGUEZ

Lo anterior, teniendo en cuenta que los avalúos catastrales incrementado en un 50%, asciende a la suma de :

AVALUO CATASTRAL – INMUEBLE MATRICULA 140-43350. Para el año 2022, incrementado en un 50%, es la suma de \$46.002.000 (CUARENTA Y SEIS MILLONES DOS MIL PESOS)

AVALUO CATASTRAL – INMUEBLE MATRICULA 140-43185. Para el año 2022, incrementado en un 50%, es la suma de \$57.669.000 (CINCUENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS)

AVALUO CATASTRAL – INMUEBLE MATRICULA 140-43186. Para el año 2022, incrementado en un 50%, es la suma de \$55.037.500(CINCUENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS)

AVALUO CATASTRAL – INMUEBLE MATRICULA 140-43351. Para el año 2022, incrementado en un 50%, es la suma de \$49.252.500 (CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS)



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Habida cuenta que el fallador no se encuentra atado al primer avalúo allegado al legajo, por cuanto el precio debe ser consecuente con los atributos de la cosa.

Frente al particular expuso la Corporación:

(...) Lo anterior de entender que si «el funcionario judicial funge como representante del dueño de los bienes cautelados y ocupa el lugar del vendedor en la almoneda», su desconocimiento auspiciaría «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» (CSJ SC, 13 Ago. 2012, Exp. 2012-01147-01, reiterada 22 Ago. 2013, Exp. 2013-00086-01)

También la Corte Constitucional se pronunció sobre el tema, para afirmar que

“[e]n 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



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”, caso en el cual “con el valúo 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 ínfimo 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. En esas condiciones, la demandante no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso. (Subrayas fuera de texto, T-531 de 2010)”

Ello, porque el juez tiene el deber supralegal de disponer de los medios necesarios para que en la medida de lo posible fije el precio justo de los fundos que han de ser objeto de puja, máxime cuando la ejecutante aporte avalúos comerciales de los inmuebles donde se advierte la cercanía con el valor de los avalúos comerciales allegados por la ejecutada, que confrontados con los “avalúos catastrales,” se advierte sobre lo desajustado a la realidad del porcentaje de los predios a subastar.



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO MONTERÍA - CÓRDOBA

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

Así entonces, la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al funcionario obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de emplear la ley, más cuando, como en el presente asunto, la aplicación mecánica de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en especial, el debido proceso.

Los Avalúos comerciales aportado por la pasiva, así: **(matricula inmobiliaria N° 140 – 43351 por valor de \$905.435.480; matricula inmobiliaria N° 140-43185 por valor de \$1.071.863.720; matricula inmobiliaria N° 140-43186 por valor de \$1.008.926.920; matricula inmobiliaria N° 140-43350 por valor de \$846.187.360)**, valores éstos que bajo el razonamiento y sana crítica del Despacho y la verificación de dicho informe pericial, resulta más aproximado a la realidad.

Máxime cuando el perito evaluador cumple con todos los requisitos normativos del caso y en consideración que las partes aquí involucradas no presentaron discordia respecto de estos, pues, en el auto de fecha 09 de marzo de 2022 la parte ejecutante ninguna observación o manifestación hizo al respecto. Lo que se infiere que está de acuerdo con los avalúos comerciales presentados por su contraparte.

Por lo anterior, esta Agencia Judicial tiene a bien acoger los avalúos presentados por la parte ejecutada, suscrito por el perito evaluador -señor SERVIO CABRALES, por valor **(matricula inmobiliaria N° 140 – 43351 por valor de \$905.435.480; matricula inmobiliaria N° 140-43185 por valor de \$1.071.863.720; matricula inmobiliaria N° 140-43186 por valor de \$1.008.926.920; matricula inmobiliaria N° 140-43350 por valor de \$846.187.360)**.

Lo anterior, en cumplimiento a los deberes que, como director del proceso, el artículo 42 del C.G.P. le impone al juez, cuales son: dirigir el proceso, velar por su rápida solución, hacer efectiva la igualdad de las partes en el mismo y hacer efectivos los deberes de lealtad, probidad y buena fe; recordando una vez más, que tales deberes le imponen al Juez el deber de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se le presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 176 del C.G.P.); de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que descarta por completo el acogimiento automático y no razonado del avalúo de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería.



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Email: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

Twitter: @J3CCmonteria

Micrositio: www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-003-civil-del-circuito-de-monteria/home

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR las objeciones presentadas por el apoderado judicial de la parte ejecutada, y en su lugar TENERLAS COMO OBSERVACIONES, contra el avalúo presentado por el apoderado judicial de la ejecutante, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: TENER como avalúo del inmueble identificado con (matricula inmobiliaria N° 140 – 43351 por valor de \$905.435.480; matricula inmobiliaria N° 140-43185 por valor de \$1.071.863.720; matricula inmobiliaria N° 140-43186 por valor de \$1.008.926.920; matricula inmobiliaria N° 140-43350 por valor de \$846.187.360. Por lo expuesto en precedencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LA JUEZA**

MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

DHA

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 3
Monteria - Cordoba

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: **c35fd0b7b54b61ae8eeb8079ca052b1a120ba6b52df048f5f3920be56e1f4580**

Documento generado en 24/03/2022 03:21:04 PM

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