



**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, seis (6) de abril 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 al avalúo catastral. Sírvese proveer.

El Secretario

YAMIL MENDOZA ARANA.

Montería, seis (6) de abril dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO CON ACCION REAL
DEMANDANTE	ALVARO JOSE SOTO GALVAN CC. 78.751.172.
DEMANDADO	GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN CC. 1.067.931.471 FERNANDO ANTONIO MONTES ALEMAN CC. 10.782.602
RADICADO	230013103003 2021-000138-00.
ASUNTO	AUTO- FIJA AVALUO
AUTO N°	(001)

I. ASUNTO.

Incumbe en esta oportunidad decidir entorno a las objeciones presentadas por el vocero judicial de la parte demandada frente al avalúo catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 140 – 1915 de la Ofician de Instrumentos Públicos de Montería.

II. ANTECEDENTES.

Dentro del presente radicado, mediante Auto de fecha 07 de febrero de 2022 se corrió traslado por diez (10) días del **avalúo catastral**, para que los interesados presentaran sus observaciones. Dentro de dicho término, el apoderado de la ejecutada presentó observaciones y objeciones al avalúo catastral y aportó un avalúo comercial, así:



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

(526'433.000) conforme lo establecen los numerales 2 y 4 del artículo 444 del C.G.P. Contra este último, la apoderada de la parte ejecutante presentó objeciones y allegó otro avalúo comercial (por valor de \$397.286.666).

Finalmente, el apoderado de la parte ejecutada solicita al Despacho que se cite a los peritos valuadores de las partes para que Usted Señor Juez y las partes los interroguemos bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, a las siguientes direcciones: a. Citar al perito valuator JUAN B. ROSSI VEGA, domicilio Calle 39 N° 7 – 03 Barrio Nariño, correo electrónico: juan.rossi59@hotmail.com, numero de celular con WhatsApp 3126643263. b. Citar al perito valuator ALVARO ESCOBAR SÁNCHEZ, domicilio Calle 62A N° 7 – 60 Barrio La Castellana, correo electrónico: aescobar05@gmail.com, numero de celular con WhatsApp 3114010293. c. Citar al perito valuator DARÍO MANOTAS ARÉVALO, domicilio Calle 26 N° 16 – 78, correo electrónico: manoarq12@hotmail.com, numero de celular con WhatsApp 3008462616.

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 el apoderado judicial de los ejecutados, contra el avalúo presentado por la parte demandante, en su lugar, éstas serán rechazadas como objeciones, pero se tendrán en cuenta como observaciones.



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

Igualmente, respecto a la solicitud que hace el apoderado de la demandante -Dr. JOSE LUIS CARABALLO CASTRO; que se cite a los peritos valuadores de las partes para que Usted Señor Juez y las partes los interroguemos bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, a las siguientes direcciones: a. Citar al perito valuador JUAN B. ROSSI VEGA, domicilio Calle 39 N° 7 – 03 Barrio Nariño, correo electrónico: juan.rossi59@hotmail.com, numero de celular con WhatsApp 3126643263. b. Citar al perito valuador ALVARO ESCOBAR SÁNCHEZ, domicilio Calle 62A N° 7 – 60 Barrio La Castellana, correo electrónico: aescobar05@gmail.com, numero de celular con WhatsApp 3114010293. c. Citar al perito valuador DARÍO MANOTAS ARÉVALO, domicilio Calle 26 N° 16 – 78, correo electrónico: manoarq12@hotmail.com, numero de celular con WhatsApp 3008462616.

Es preciso remitirnos a la norma anterior, toda vez que ésta tampoco contempla tal posibilidad, por cuanto es clara al indicar que **es el juez quien resolverá**.

“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.” (Negrilla fuera de texto)

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, 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 critica (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.

Establece el artículo 444 del Código General del Proceso, en lo pertinente:

Artículo 444. (...) 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: (...)



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

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. (...).

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 (...).

Significa a la luz de dicha norma, que con el fin de dotar de celeridad al proceso el legislador reglamentó el mecanismo bajo el cual se debe regir el avalúo, disponiendo en materia de inmuebles, **que puede ser** el tomado del “**valor catastral**” incrementado en un 50% **o el informe pericial de persona idónea y versada en la materia. Ambos, susceptibles de “observaciones”**, en aras de proteger el principio de igualdad y el “*debido proceso*”, siendo discrecional del Juez determinar el justiprecio de la cosa objeto de subasta en la que funge como vendedor, y de allí, las obligaciones inherentes al leal desempeño del encargo impuesto.

Así las cosas, en el evento de llegase a presentar “*observaciones*”, precisando el Despacho – de cualquiera de las partes, no solo de la ejecutante o ejecutada, corresponde determinar su pertinencia a la luz de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que aunque referida al anterior Código de Procedimiento Civil, aplica en vigencia del General del Proceso a efectos de propender, se itera, por “*las garantías del debido proceso (defensa y contradicción)*”, 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



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

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 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



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

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)”

En conclusión, la interpretación que del referido canon se haga, necesariamente implica que el “avalúo” que acoja el juez debe responder a las condiciones reales y actuales del mercado mobiliario, fin obtenido en el momento que obre en autos prueba con elementos suficientes, idóneos y conducentes que lleven a tal raciocinio, obviamente, obtenida con respeto del “derecho de contradicción”.

CASO CONCRETO.

En el presente asunto, de la prueba allegada al expediente se advierte el siguiente itinerario:

- El día 11 de noviembre de 2021 parte ejecutante arrió el avalúo catastral para el año 2021 del inmueble objeto de almoneda cuantificado en \$176.133.00, valor que incrementado en el 50% arrojó un total de **\$264.199.500** (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS)
- Mediante auto de fecha 07 de febrero de 2022, el despacho, dispuso «Del avalúo presentado por el demandante córrase traslado a las partes por el término legal de diez (10) días para los fines pertinentes (art. 444 C.G. del P.) (...)»
- Los demandados, a través de su vocero judicial, formuló «observaciones y objeciones al avalúo», y con ellas adujo pericia que indica que el valor comercial del inmueble asciende a \$526'433.000,00.
- Mediante auto de fecha 04 de marzo de 2022, el despacho dispuso “**DAR TRASLADO** el avalúo comercial y las objeciones presentadas por el vocero judicial de la parte demandada por el término de tres (03) días a la contraparte”.



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

- El apoderado de la parte demandante, dentro del término legal presento observación al avalúo comercial allegado, y con ellas adujo pericia que indica que el valor comercial del inmueble asciende a \$397.286.666.

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 de los peritos evaluadores que realizaron los dos avalúos comerciales enfrentados en esta oportunidad, encontrando que ambos se encuentran debidamente registrados y tiene sus registros vigentes en el RAA.

Se resalta que el juez tiene el deber suprallegal 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 los ejecutados presentaron sus observaciones desde la aportación del “*avalúo catastral*” sobre lo desajustado a la realidad del porcentaje del predio a subastar

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.



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

El despacho considera que el avalúo catastral aportado aumentado en un 50%, no está desfasado conforme a la realidad y características del inmueble, lo que sí es notable la diferencia abismal entre los dos avalúos comerciales allegados, pues, nótese que del avalúo presentado por el vocero judicial demandante data 21 de abril de 2021, y el avalúo aportado por los demandados data 10 de febrero de 2022, radicando una diferencia en valor de \$129.146.334, en menos de un año.

Lo cual amerita miramiento, debido a la ostensible diferencia entre los dos valores que le daban al mismo bien, así las cosas, el Despacho tendrá en cuenta el avalúo comercial por la suma de \$397.286.666 el cuál fue elaborado por el perito JUAN ROSSI VEGA.

Lo anterior, teniendo en cuenta que del avalúo comercial acogido se advierte la cercanía con el valor del avalúo catastral, en la cual no es tan ostensible y/o desajustado a la realidad del predio a subastar.

valor éste que, bajo el razonamiento y sana crítica del Despacho y la verificación de dicho informe pericial, resulta más aproximado que el avalúo comercial allegado por la parte ejecutada, máxime cuando el perito evaluador cumple con todos los requisitos normativos del caso.

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.

RESUELVE

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



**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

SEGUNDO: TENER como avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°140 – 1915, el realizado por el perito evaluador –JUAN ROSSI VEGA, por la suma de \$397.286.666. 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: **6595f2817b59fbe41103d93eacd386beb397fc402f4caf8feeeb9d2ba60d075a**

Documento generado en 06/04/2022 02:31:06 PM

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