

SECRETARÍA. Montería, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021). Pasa al Despacho de la señora juez el presente proceso, el cual se encuentra pendiente para resolver recurso de reposición. Provea

LUZ STELLA RUIZ MESTRA
Secretaria



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Montería, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO: Proceso Ejecutivo de mayor cuantía con acción real y personal de **BANCOLOMBIA S.A. NIT 890.903.938-8**, contra **AMADOR DE JESÚS IDÁRRAGA SUAREZ C.C No. 70.829.184. RAD. 23-001-31-03- 003-2019-00051-00.**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado judicial de BANCOLOMBIA S.A., contra el numeral segundo del proveído de fecha 2 de agosto de 2021, que no accedió a la solicitud de aprobación del avalúo comercial presentado por la parte ejecutante.

ANTECEDENTES

Esta Agencia Judicial, mediante auto de fecha 2 de agosto de 2021 -en el ordinal segundo, resolvió:

SEGUNDO: NO ACCEDER a la solicitud de aprobación del avalúo comercial presentado por la parte ejecutante, conforme a lo esgrimido en precedencia.

El apoderado de la demandante, dentro del término legal, presentó recurso contra el auto en mención, donde solicita:

Con el respeto que me caracteriza, le solicito a su señoría revocar el numeral segundo del auto del 02/08/2021 donde es negado dar trámite al avalúo comercial aportado por el suscrito, toda vez que en el caso de solo aprobar el avalúo catastral, se estaría causando un DETRIMENTO PATRIMONIAL a la parte demandada y se estarían violando derechos fundamentales al DEBIDO PROCESO Y LA EQUIDAD consagradas en la constitución Política.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Como fundamento de su petición, el profesional del derecho manifiesta:

1. El día 05/03/2020 acompañé avalúo catastral del inmueble N° 140-70658 por valor de \$234.238.000 que aumentado en un 50% queda por un valor de \$ 351.357.000.
2. En impulsos procesales de fecha 01/07/2020, 26/08/2020, 20/10/2020 solicité aprobar el avalúo catastral aportado el 05/03/2020.
3. El día 07/12/2020 acompañé avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado, identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-70658 de propiedad del demandado, por la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$443.282.000,00). Así mismo, solicité correr traslado del mismo para su posterior aprobación, toda vez que es el idóneo.
4. En auto del 15/12/2020 Juzgado tuvo como avalúo del inmueble el Catastral por la suma de \$351.357.000 y corrió traslado del mismo.
5. El 02/07/2021 solicite por correo electrónico al IGAC la expedición del avalúo catastral actualizado perseguido y el 06/07/2021 el IGAC envió avalúo catastral.
6. El 06/07/2021 aporte a este despacho **1. Avalúo catastral** del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°140-70658 expedido por el IGAC por valor de \$241.265.000,00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE) que aumentado en un 50% queda por un valor por **\$361.897.500 (TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE)**; y, **2. Avalúo comercial** expedido por el perito evaluador Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, por la suma de **(\$443.282.000) CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE**. Así mismo, solicité aprobar el Avalúo Comercial toda vez que es el idóneo y refleja el valor real del bien.
7. En el numeral segundo del auto del 02/08/2021 este despacho decide no acceder a la solicitud de aprobación del avalúo comercial manifestando que en auto del 15/12/2020 había aprobado el avalúo catastral.

Ahora, De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Art 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, los avalúos tiene una vigencia de 1 año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Artículo 19 Decreto 1420/1998

"Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación."

Numeral 7º del Art 2º del Decreto 422/2.000

"7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año."

Finalmente el recurrente cita jurisprudencia de las altas cortes:

-Sentencia STC9484-2020 del tres (3) de noviembre de dos mil veinte (2020), Radicación No. 85001-22-08-000-2020- 00227-01, M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

-Sentencia T-531/10, expediente T-2.404.454, M.P. GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO del veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010).

Luego concluye:

Por lo anterior, Concluimos que de solo limitarse a rematar con base en el avalúo catastral del inmueble que quedó en firme mediante auto del 15/12/2020, le estaríamos causando un detrimento patrimonial a la parte demandada, toda vez que estos no es el idóneo para proceder al remate del inmueble. Por lo tanto, le solicito revocar el numeral segundo del auto del 02/08/2021 y proceder a dar trámite al avalúo comercial aportado el día 06/07/2021 por la suma de **\$443.282.000**.

PROBLEMA JURIDICO

Encuentra este Despacho, que el problema jurídico girará en torno a lo siguiente:

- Establecer si es procedente o no, reponer el numeral segundo del proveído de fecha 2 de agosto de 2021, que no accedió a la solicitud de aprobación del avalúo comercial presentado por la parte ejecutante, conforme los fundamentos esbozados por la parte recurrente.

CONSIDERACIONES

Respecto al avalúo de los bienes inmuebles embargados, el artículo 444 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:*

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 la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, 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 resolverá, 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. (...)***”

Por su parte, el artículo 457 ibidem, establece:

“ARTÍCULO 457. REPETICIÓN DEL REMATE Y REMATE DESIERTO. *Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.*

*Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación **cualquiera de los acreedores** podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad **tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.** Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.”*

CASO CONCRETO

En el presente proceso, el apoderado judicial de la ejecutante, dentro del término establecido para ello en el numeral 1º del artículo 444 del C.G.P., presentó avalúo catastral del inmueble, sin acompañarlo de un avalúo comercial. Ver imagen.

Radicado No. 23-001-31-03-003-2019-00051-00

REMBERTO LUIS HERNANDEZ NIÑO, mayor de edad, vecino de Montería, identificado con la cedula de ciudadanía No. 72.126.339 de Barranquilla, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No. 56448 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio del presente escrito a usted le solicito:

- Aprobar avalúo catastral del inmueble N° 140-70658 por valor de \$ 234.238.000 que aumentado en un 50% queda por un valor de \$ 351.357.000, el cual fue aportado el 05/03/2020.

Mediante Auto adiado 15-diciembre-2020, el Despacho accedió a lo solicitado y en tal virtud, resolvió:

PRIMERO: TENER como avalúo del bien inmueble la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$351.357.000)** por lo antes mencionado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DAR traslado a la parte ejecutada por el término de diez (10) días, para que presente sus observaciones.

El anterior auto no fue objeto de recursos, como tampoco, la parte ejecutada presentó observación alguna en su contra, razones por las que quedó en firme.

En fecha 21-junio-2021, mediante Acta de Diligencia de Remate, éste fue declarado desierto por no presentarse postores. **Es preciso indicar, que esta fue la primera licitación.**

En fecha 06-julio-2021, el apoderado de la parte ejecutante presenta memorial, donde manifiesta allegar avalúo catastral y avalúo comercial del inmueble y solicita aprobar el avalúo comercial. Ver imagen.

REMBERTO LUIS HERNANDEZ NIÑO, mayor de edad, vecino de Montería, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.126.339 de Barranquilla, abogado en ejercicio con tarjeta profesional No 56448 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio del presente escrito a usted le acompaño:

1. Avalúo catastral del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°140-70658 expedido por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI IGAC por valor de \$241.265.000,00 (DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE) que aumentado en un 50% queda por un valor por **\$361.897.500 (TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE)**.
2. Avalúo comercial expedido por el perito evaluador Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, del bien inmueble embargado y secuestrado, identificado con matrícula inmobiliaria N° 140-70658 propiedad del demandado **AMADOR DE JESUS IDARRAGA SUAREZ**, por la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$443.282.000)**.

Por lo anterior le solicito aprobar el Avalúo Comercial toda vez que es el idóneo y refleja el valor real del bien.

Mediante Auto calendado 2 de agosto de 2021, no se accedió a la solicitud de aprobación del avalúo comercial presentado por la parte ejecutante, toda vez que mediante auto adiado 15-diciembre-2020 se tuvo como avalúo del inmueble, el avalúo catastral presentado por el togado, incrementado en el 50%, conforme lo establece el artículo 444 -numeral 4, del C.G.P., el cual reza:

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.

Es pertinente recordar, que en el presente caso no se encuentran dadas las situaciones contempladas en el inciso segundo del artículo 457 del C.G.P., el cual establece las oportunidades para aportar nuevo avalúo bien sea por la parte ejecutante, bien sea por la parte ejecutada.

*“Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, **fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.** Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.”*

Así tenemos, que para que la parte ejecutante pueda presentar nuevo avalúo, es requisito haber fracasado la segunda licitación; la norma es expresa en este sentido y, en el presente caso, aún no se ha fijado fecha para la segunda licitación.

Es importante señalar que en el presente caso nos enfrentamos a 4 situaciones:

1. La norma es imperativa e inmodificable y, muy a pesar de que el togado pueda tener la razón en que el valor del avalúo comercial es más elevado que el valor del avalúo catastral incrementado en el 50%, éste debió presentarlo concomitante con el avalúo catastral presentado en fecha 05-marzo-2020, pero no lo hizo, por lo cual, debe esperar hasta la otra oportunidad que establece la norma que regula el asunto.
2. El apoderado judicial **no recurrió** la providencia calendada 15 de diciembre de 2020, en caso que el despacho hubiera cometido un error, quedando esa en firme, y no siendo dable revivir más oportunidades procesales.
3. La norma no dispone que se puedan traer sendos avalúos, en cualquier oportunidad, y en caso que el avalúo no esté ajustado a la realidad; pues para eso **la norma en comentario estipula oportunidades procesales y/o prerrequisitos**, como los descritos en el artículo 457CGP, no habiendo el apoderado judicial usado los mismos y/o atacado el auto que tuvo en cuenta el avalúo catastral.
4. Comoquiera que por efectos de la pandemia mundial del covid 19, los términos procesales se suspendieron el año pasado (2020) reanudándose aproximadamente en el mes de agosto de 2020, se tiene que, aún ni siquiera ha transcurrido un (1) año, entre la aprobación del avalúo y el nuevo avalúo presentado.

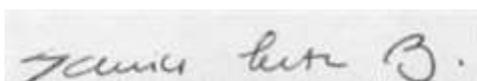
Así las cosas, el Despacho no repondrá el auto impugnado, por cuanto, tal como se indicó, en el presente caso no se cumplen las situaciones establecidas en la norma, para ello.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Montería,

RESUELVE

NO REPONER el Auto calendado 2 de agosto de 2021 objeto del recurso impetrado por el apoderado judicial de la parte ejecutante; de conformidad con las consideraciones que preceden.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
LA JUEZA**



MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Sbm.

Firmado Por:

Maria Cristina Arrieta Blanquicett

Juez

Civil 3

Juzgado De Circuito

Cordoba - Monteria

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:

6275965564c7e89d4f6c0e8e67dabfa06b00a175aabb00c448cf5179a13a9bce

Documento generado en 27/08/2021 04:41:29 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**