

Once (11) de octubre de 2022.

REF: EJECUTIVO

Demandante: OMARA CASTRILLO REDONDO

Demandada: ALVARO CURIEL DE LA HOZ

Radicación: 44001310300220180003400

La apoderada del demandado ALVARO CURIEL DE LA HOZ en memorial allegado el 01 de septiembre de 2022, aporta memorial en el que manifiesta que debido a que dentro del presente proceso se encuentra practicado el embargo y secuestro del inmueble identificado con Folio de matrícula inmobiliaria 210-19827, propiedad de su representado, y como quiera que se haya vencido el término para aportar el avalúo de dicho bien, sin que a la fecha se hubiere proporcionado, adjunta a su memorial un avalúo realizado por un perito particular que estipula el valor del bien avaluado en la suma de \$453.325.000, señalando que el avalúo catastral de la vigencia 2022, en la suma de \$22.209.000, expedido por la Secretaria de Hacienda y Gestión Financiera del Municipio de Dibulla, no corresponde al precio real del inmueble aun incrementando dicho valor en un 50% que sería \$33.313.500.

En primer término debe considerarse que por mandato expreso del numeral 4° del artículo 444 de Código General del Proceso cuando se trata de bienes inmuebles el valor del avalúo será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%; salvo que quien lo aporte no lo considere idóneo para establecer su precio real caso en el cual deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1° de la citada norma, esto es por cualquiera de las partes (demandante o demandado) y el acreedor que embargo el remanente dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordene seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso, pudiendo contratar para ello el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

Ahora bien, con fundamento en el numeral 2° del artículo 444 ejusdem de los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por 10 días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones, quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado por 3 días.

No obstante, revisado el trámite procesal correspondiente, es claro que esta no es la oportunidad procesal para aportar el avalúo del inmueble referenciado, ni para señalar que el avalúo catastral no sirve para determinar el avalúo del mismo, que por mandato legal corresponde al avalúo catastral del inmueble más un 50% del mismo, pues a la fecha han transcurrido más de (20) días desde que quedó ejecutoriado el proveído que dispuso seguir adelante la ejecución y desde que se consumó el secuestro.

Sim embargo, en las Sentencias T- 531 de 2010 y T- 732 de 2017, la Corte Constitucional consideró:

"De cara a la decisión de la Corte Constitucional que aplicó el Tribunal Superior de Santa Marta en segunda instancia para resolver el presente asunto (sentencia T-531 de 2010), es importante hacer las siguientes precisiones en relación con la procedencia del amparo y las subreglas allí consignadas.

Cuando esta Corporación abordó el análisis de procedencia, específicamente si en dicho caso se habían agotado todos los medios de defensa judicial ordinarios, entre otros aspectos, advirtió que la situación en la cual tiene origen la tutela debe ser "aducida durante el proceso" y una vez procedió con el análisis respectivo señaló:

"como surge de los antecedentes y se puede verificar en el expediente del proceso ejecutivo, antes de que se efectuara la diligencia de remate el nuevo apoderado de la señora Gómez Jiménez dirigió un memorial al Juez Tercero Civil Municipal de Montería en



el que le solicitaba abstenerse de llevar a cabo la diligencia, poniéndole de presente que, pese a no haberlo objetado 'en la debida oportunidad', el avalúo presentado no era idóneo, pues 'no existe casa alguna en la ciudad de Montería ni en ninguna ciudad capital del país, por muy deteriorada que valga la suma irrisoria de \$7.641.000 y lo que es peor, que se pretenda rematar dentro de un proceso de esta naturaleza por el 70% de dicho valor, es decir, por la suma de \$5.348.700' y con idénticos argumentos elevó una solicitud de nulidad y luego sustentó el recurso de apelación interpuesto en contra de la providencia mediante la cual se aprobó el remate."

En aquella oportunidad, la Corte encontró que efectivamente la materia de discusión había sido puesta de presente ante el juez ordinario, circunstancia que ocurre también en esta oportunidad, tanto por la apoderada del demandado, como el de la demandante de manera indirecta, pues ambos coinciden en aportar un avalúo diferente del catastral del bien inmueble embargado y secuestrado, comoquiera que según afirma la citada apoderada el valor registrado en el mismo no se compadece con el real, y para ello aportaron sendos dictámenes los cuales se encuentran bastante cercanos en sus conclusiones, pero que no se tendrán en cuenta, en la medida que como se dijo fueron allegados de manera extemporánea y la norma procesal manda que del dictamen que se debe dar traslado es del presentado oportunamente, como se consignó en antelación.

Por otra parte, la citada Corte ha indicado en la referida sentencia que:

"corresponde al juez del proceso ejecutivo "ordenar el nuevo avalúo" de oficio "cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole". Sin embargo, esta decisión se adoptó atendiendo a las particularidades del caso que correspondió conocer en esa oportunidad a la Sala Cuarta de Revisión. Es así como, en ese asunto antes de cumplir con la diligencia de remate "el apoderado de la parte demandada le solicitó al Juez (...) abstenerse de realizarla y al efecto adujo que 'si bien es cierto que el avalúo no se objetó en la debida oportunidad, también lo es que para nadie es un secreto que el avalúo presentado en este proceso no es el idóneo para tal fin' y al concluir solicitó 'al señor Juez invalidar esta actuación, es decir, la relacionada con el avalúo del bien a rematar y, en su lugar, nombrar a un perito de la lista de auxiliares de justicia a fin de que avalúe el bien trabado en este asunto, no sin antes abstenerse de llevar a cabo la diligencia de remate programada por su despacho".

Así pues, puesta en conocimiento la referida situación por ambas partes, no puede desconocer este despacho la misma y los pronunciamientos Jurisprudenciales que al respecto han dispuesto la Corte Constitucional en aras de proteger el derecho al debido proceso de ambas partes, en la medida que los dos se benefician con un remate adecuado el bien inmueble respectivo.

Por consiguiente, el despacho atendiendo los pronunciamientos jurisprudenciales en cita y con la finalidad de prevenir cualquier situación que pueda resultar vulneradora de los derechos de las partes, teniendo en cuenta que existen evidencias que indican que el precio indicado en el avalúo del inmueble realizado por el municipio de Dibulla, no es equiparable al valor efectivo del mismo, en atención a lo dispuesto en el 230 del CGP, procederá a ordenar de manera oficiosa la realización de un avalúo del citado inmueble por medio de perito.

Para ello con fundamento en el numeral 2 del artículo 48 del CGP se designará al arquitecto Luís Rueda Agudelo, identificado con cédula de ciudadanía N°7481848, profesional de recocida trayectoria e idoneidad en la ciudad, quien en el término de (5) días deberá manifestar si acepta o no la designación y con el dictamen deberá acreditar de acuerdo a la normatividad que regula la materia que cumple los requisitos para el ejercicio del cargo previstos en la ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, el dictamen deberá cumplir con lo previsto en el artículo 226 del CGP. Para el efecto se le concederá el término de 15 días. Los gastos de la pericia serán asumidos por la parte



demandada quien afirma que el avalúo catastral con el incremento de ley no es idóneo para acreditar el valor del bien a rematar y se encuentra condenada en costas. De conformidad con el artículo 230 ejusdem fíjense como honorarios provisionales para el perito la suma de (\$800.000) y como gastos de la pericia la suma de (\$500.000), los cuales como se dijo serán asumidos por el demandado y deberá consignarlos a órdenes del Despacho en la cuenta de depósitos judiciales que posee en el Banco Agrario de Colombia dentro de los (3) días siguientes.

Por lo motivado, no se accederá a la solicitud realizada por la parte demandada relacionada con que del avalúo que presentó se corra traslado por diez (10) días, y por lo tanto se dejará sin efecto el traslado secretarial fijado en lista el 15 de septiembre de 2022.

Igualmente se dispondrá requerir por segunda ocasión al secuestre del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 210-19827 Asociación Internacional de Ingenieros, Consultores y Productores Agropecuarios para que en el término de (10) días rinda informe de su gestión o rinda cuentas comprobadas de su administración de ser el caso, a la fecha, en la medida que no hay evidencia de que lo haya hecho.

En razón y mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha,

RESUELVE

PRIMERO: NO ACCEDER a la solicitud realizada por la parte demandada, y por lo tanto se dejar sin efecto el traslado secretarial fijado en lista el 15 de septiembre de 2022.

SEGUNDO: ORDENAR oficiosamente la realización de un avalúo respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 210-19827 denominado Finca los Manguitos por medio de perito evaluador; para ello se designa al arquitecto Luís Rueda Agudelo, identificado con cédula de ciudadanía N°7481848, de conformidad con lo establecido en el artículo 2° del artículo 48 del CGP, quien en el término de (5) días deberá manifestar si acepta o no la designación y con el dictamen deberá acreditar de acuerdo a la normatividad que regula la materia que cumple los requisitos para el ejercicio del cargo previstos en la ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, el dictamen deberá cumplir con lo previsto en el artículo 226 del CGP, para la presentación del dictamen se le concede el término de (15) días. Por Secretaría comuníquese la anterior designación.

TERCERO: Los gastos de la pericia serán asumidos por la parte demandada. Fíjense como honorarios provisionales para el perito la suma de (\$800.000) y como gastos de la pericia la suma de (\$500.000), los cuales como se dijo serán asumidos por el demandado y deberá consignarlos a órdenes del Despacho en la cuenta de depósitos judiciales que posee en el Banco Agrario de Colombia dentro de los (3) días siguientes, según se expuso.

CUARTO: Requerir por segunda ocasión al secuestre del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 210-19827 Asociación Internacional de Ingenieros, Consultores y Productores Agropecuarios para que en el término de (10) días rinda informe de su gestión o rinda cuentas comprobadas de su administración de ser el caso, a la fecha, en la medida que no hay evidencia de que lo haya hecho. Por Secretaría expídase el correspondiente oficio al secuestre designado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Yeidy Eliana Bustamante Mesa
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 002 Oral
Riohacha - La Guajira

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: **a822c571f330a81dfa14d6f54159a5c4dbc90bcf9c766408bb11195bfd229862**

Documento generado en 11/10/2022 04:37:17 PM

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