



Dieciséis (16) de noviembre de 2022.

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: ORLANDO ESAU VIDAL JOIRO
DEMANDADO: SUCESIÓN INTESADA LEONARDO RAFAEL SIERRA SALAS
RADICACIÓN: 44001310300220100025200

Establecida entonces debidamente la identidad del inmueble secuestrado, en esta oportunidad a efectos de continuar con el trámite se procederá a resolver sobre la solicitud de correr traslado del avalúo comercial del citado inmueble, presentado por el demandante, según solicitud allegada el 22 de noviembre de 2021.

Al respecto se tiene que el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso prevé que 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, lo anterior se concluye ante la remisión del citado numeral a la norma en referencia.

Ahora bien, como quiera que a la presente fecha se encuentra inscrito el embargo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 210-3566, de propiedad de SIERRA SALAS LEONARDO y además el mismo fue secuestrado el 17 de marzo de 2021, asimismo el 2 de agosto de 2021, se aportó avalúo comercial rendido por el arquitecto LUIS ALBERTO RUEDA A., del cual se solicitó se corriera traslado; en ese sentido se puede concluir que el mismo fue incorporado en forma extemporánea entendiéndose que por mandato expreso del numeral 1 del artículo 444 del ibidem. Indica: *“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.

6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.” (Subraya fuera de texto)

Sobre la norma en cuestión, la Corte suprema de justicia, se ha pronunciado de la siguiente manera:



“(...) una vez surtido el secuestro, la partes tienen veinte (20) días para allegar un dictamen (art. 444, núm. 1° ibidem¹) si consideran que, en el caso de los inmuebles, el avalúo catastral incrementado en 50%, no es idóneo para determinar su precio (art. 444, núm. 4° ejúsdem²).

Si en ese lapso no lo hacen, el juez tiene la obligación de decretar, oficiosamente, un dictamen cuando de manera manifiesta, el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, es precario y resulta perjudicial para las partes; incluso, si un prudente y razonado análisis del caso así lo sugieren.” (STC9142-2021)

Con ese entendido este despacho se abstiene de correr traslado del avalúo comercial presentado por la parte demandante y de adoptar la decisión que en derecho corresponda con fundamento en el mismo, pues se itera fue presentado de forma inoportuna y en ese sentido se puede concluir que la fecha de presentación superó ampliamente los veinte días que le concede la norma a las partes para ello después de consumado el secuestro, actuación hito que es la más cercana.

Hasta aquí, para el despacho el avalúo comercial aportado fue inoportuno y por ello no hay lugar a tomarlo en cuenta, como tampoco es dable atender la disposición legal aplicable al avalúo catastral, por cuanto según lo afirma la parte demandante no es idóneo para determinar el valor real del inmueble, que, por ministerio de la ley, en principio sería el avalúo catastral del inmueble más un 50%, situación que el mismo actor puso de presente y fue por ello presentó avalúo comercial del cual se solicitó su traslado.

No obstante, lo anterior, 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

¹ “(...) 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 “(...) 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° (...)”.



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, por parte del apoderado del demandante, comoquiera que según afirma el citado apoderado el valor registrado en el mismo no se compadece con el real, y para ello aportó el dictamen correspondiente, pero que no se tendrá en cuenta, en la medida que como se dijo fue allegado 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 indicó 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 la parte mencionada, no puede desconocer este despacho la misma y los pronunciamientos Jurisprudenciales que al respecto ha 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 en cuanto al precio del 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 existe evidencia que indica que el precio consignado en el avalúo catastral del inmueble, no es equiparable al valor real efectivo del mismo, en atención a lo dispuesto en los artículos 230 y 444 del CGP, se 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 y honorarios de la pericia serán asumidos por la parte demandante quien afirma que el avalúo catastral con el incremento de ley no es idóneo para acreditar el valor del bien a rematar. De conformidad con el artículo 230 ejusdem fíjense como honorarios provisionales para el perito la suma de (\$500.000) y como gastos de la pericia la suma de (\$200.000), los cuales como se dijo serán asumidos por el demandante 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.



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 demandante en cuanto al traslado del avalúo pericial de parte presentado, a efectos de establecer el valor del bien a rematar, de conformidad con lo expuesto.

SEGUNDO: ORDENAR oficiosamente que se realice el avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 210-3566, ubicado en la calle 10 entre carrera 11 y 12 según folio de matrícula inmobiliaria y en la calle 10 No 11-179 según dictamen pericial que milita en el plenario, y que registra como de propiedad de SIERRA SALAS LEONARDO RAFAEL por medio de perito evaluador; con dicho fin se designa al arquitecto Luís Rueda Agudelo, identificado con cédula de ciudadanía N°7481848, 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 y para rendirlo se le concede el término de 15 días. Los gastos y honorarios de la pericia serán asumidos por la parte demandante.

De conformidad con el artículo 230 ejusdem fíjense como honorarios provisionales para el perito la suma de (\$500.000) y como gastos de la pericia la suma de (\$200.000), los cuales como se dijo serán asumidos por el demandante 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 Secretaría comuníquese la anterior designación.

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: **038b1401a77e0364a4927d2221d899de3d572e52ef2c8c42fed61ddc9172aff8**

Documento generado en 16/11/2022 05:01:14 PM

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