



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SOCORRO - SANTANDER
Radicado. 2021-00025-00

Socorro, Diecisiete (17) de Febrero de dos mil veintitrés (2023).

El apoderado del demandante en este proceso EJECUTIVO CON GARANTIA REAL, adelantado por **JAIME GUIZA PEREZ**, en contra de **GONZALO CASTRO TRIANA**, radicado al No. 2021-00025-00, en escrito que se allego al expediente digitalizado, solicita que oficie al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, con el fin de realizar el avalúo del bien inmueble que fue sujeto de embargo y secuestro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 321-38135, de propiedad del demandado.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

En materia de Avalúo, el artículo 444 del Código General del Proceso, consagra:

“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. ...”*



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 1º. ...”*

Esas formas son:

“Para tal efecto, podrá contratar directamente con entidades o profesionales especializados.”

El apoderado judicial del ejecutante solicita que oficie al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, con el fin de realizar el avalúo del bien inmueble que fue sujeto de embargo y secuestro, identificado con matrícula inmobiliaria No. 321-38135, de propiedad del demandado.

El Juzgado no accederá a lo solicitado por el demandante, por cuanto la norma es clara en determinar que *“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.”*, en consecuencia, es la parte interesada la que debe presentar junto con el avalúo catastral, el avalúo hecho por un profesional especializado, (perito de la lonja raíz, o entidades especializadas), pero no es el Juzgado el que debe oficiar al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, para que expidan el avalúo catastral.

Recordemos que el artículo 173 del Código General del Proceso, en materia de oportunidades probatorias, enseña:

“Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.

En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido



conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente...”

Luego entonces, es la parte interesada la que debe solicitar el avalúo catastral al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, y en caso de que este no sea el indicado, para la diligencia de remate, deberá allegar un avalúo, hecho por un profesional especializado, (perito de la lonja raíz, o entidades especializadas), y solo en el evento en que la petición no sea atendida, deberá acreditarse sumariamente al juzgado.

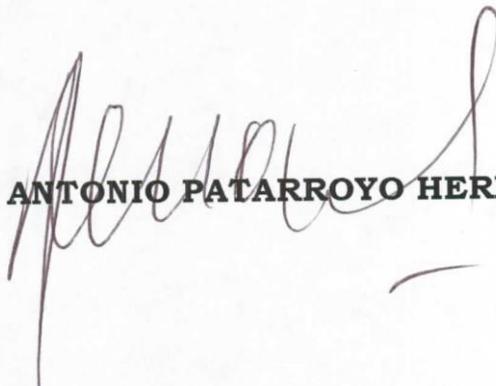
Por lo expuesto, el Juzgado

DISPONE:

Negar por improcedente la solicitud hecha por el apoderado de la parte demandante, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

El Juez,


RITO ANTONIO PATARROYO HERNANDEZ



se permite prevenir en esta providencia y parte motiva de la misma, a la parte ejecutante, para que si a bien lo tiene y en aras de la garantía plena de derechos del demandado, y si hubiere la posibilidad que con la forma de avalúo solicitada, resultare ínfimo o irrisorio el precio para el avalúo de remate, utilice las otras forma de avalúo previstos en la misma norma procesal, lo anterior, por las siguientes razones:

1º.- Ciertamente, el inciso 5 del artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la L. 794/2.003, art. 52, respecto del avalúo de inmuebles consagra:

“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 por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo.”

Esas formas son:

“... Para tal efecto, podrá contratar directamente con entidades o profesionales especializados o con un evaluador de la lista oficial de auxiliares de la justicia.”

2º.- Los procedimientos procesales, no se encuentran desligados de las normas constitucionales, sus principio y derechos fundamentales, y es así como actualmente, la parte no debe solamente cumplir sus cargas procesales, sino velar igualmente, por que con las mismas no se vulneren principios y derechos fundamentales constitucionales, garantizando los derechos sustanciales de las partes, debiendo proceder de manera que se garanticen todos los derechos de las partes, y es por esta razón, que en determinados casos, se ha acudido al amparo constitucional, y el mismo ha resultado procedente, en efecto, la Honorable Corte Constitucional,



en Sentencia de Tutela, T-264 de junio 25 de 2010, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, dijo:

“Los contenidos de la Constitución a la luz de los cuales los jueces han debido analizar la cuestión tienen que ver con los derechos que resultarían afectados en caso de consumarse el traspaso del bien con fundamento en una adjudicación realizada en una diligencia de remate llevada a cabo a partir de un avalúo inferior, en mucho, al valor comercial del bien derechos tales como la propiedad cuyo carácter fundamental derivaría de la circunstancia, no desvirtuada en el proceso, de que el bien rematado es el único inmueble perteneciente a la demandante o el derecho a la vivienda, supuesto que la actora lo habitara.

(...)

La sala no desconoce que el valor sugerido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aún cuando los procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.

(...)

No se trata, entonces, de hacer posible a cualquier costo la eficacia de los procedimientos, ni de desplazar a las partes o asumir la defensa de alguna de ellas, porque el ejercicio de las facultades oficiosas expresa un compromiso del juez con la verdad y con la prevalencia del derecho sustancial, antes que con las partes, ya que “el funcionario puede decretar pruebas que favorezcan a cualquiera de las partes siempre que el ofrezca a la otra la posibilidad de ejercer el derecho de defensa y contradicción...”



En efecto, en situaciones como esta, puede resultar afectada la actuación procesal, y por ello se torna necesario desde el interior del proceso, tomar atenta nota de tales situaciones, en aras de lograr que los procedimientos y las decisiones judiciales tengan la firmeza que les caracteriza.

3º.- En el caso concreto, y tal y como se ve de la actuación procesal, el demandado fue notificado por Aviso, y no se hizo representar en debida forma y en la oportunidad respectiva dentro de esta actuación procesal, en fin, no nombró abogado que lo represente, ni lo ha nombrado, significa lo anterior que si esta situación se mantiene, aún a pesar de cumplir con el rigor procesal del trámite del avalúo, no habrá por parte del demandado ninguna contradicción del mismo, por lo que desde ahora se otea la aprobación sin reparo alguno al avalúo solicitado en la forma ya mencionada.

4º.- Así las cosas, si el avalúo, se hace y se aprueba, en la forma solicitada, es decir con el avalúo catastral del bien inmueble objeto de remate, y el incremento referido en la norma, si tal avalúo catastral es exiguo, ínfimo, no resultaría idóneo, hacerlo de esta manera, pues es de todos conocido que los avalúos catastrales, no siempre demuestre el valor real del inmueble, y si esto es así, en el caso concreto, sería muy saludable para el proceso y para las partes, que si lo estimare conveniente, utilizara para el avalúo del bien, cualquiera de los otros métodos previstos en la norma procesal. Agrega este despacho, que tal situación es facultativa de la parte, pues no es el juez, quien debe elegir uno u otro sistema, sino la parte, en este caso la demandante.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Socorro,

DISPONE:

1º.- No acceder por ahora a la petición formulada por la apoderada de la entidad ejecutante, por lo expuesto en la parte motiva.

2º.- requerir a la parte demandante que si lo estima conveniente, utilice para el avalúo del bien, cualquiera de los otros métodos previstos en la



norma procesal. Aclarando eso sí, este Despacho, que tal situación es facultativa de la parte, pues no es el juez, quien debe elegir uno u otro sistema, sino la parte, en este caso la demandante.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

El Juez,

RITO ANTONIO PATARROYO HERNANDEZ