Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÒPEZ

Ref: Reivindicatorio
Dte: Beatriz Eugenia Silva Moreno
Ddo: Diego Baez Baez
Rad: 505733189002 2019 00005 00

Informe secretarial: Puerto López, Meta, seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023). Al Despacho del señor Juez la presente diligencia informando que, no se realizó la audiencia programada para el 25 de agosto de 2023 a causa de la incapacidad de origen medico acaecida por el titular del Juzgado.

Puerto López, Meta, seis (06) de septiembre dos mil veintitrés (2023)

Visto el informe secretarial que antecede, se reprograma la audiencia de del Art 373 del C.G.P., de instrucción y juzgamiento dentro del presente asunto para el día **viernes 26 de enero de 2024 a las 02:00 PM,** se les recuerda a las partes que deben suministrar sus datos actualizados, como correo electrónico y celular de cada uno de los sujetos que deban intervenir en la audiencia, por lo menos con 10 días de antelación a la realización de la diligencia para poder programar la virtualidad. Sumado a lo anterior, deben enviar al correo electrónico del juzgado j02prctoplopez@cendoj.ramajudicial.gov.co los documentos que los identifiquen y procurar la conexión de internet de todos.

Notifíquese,

Firmado Por:
Giovanny Pinzon Tellez
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 002
Puerto Lopez - Meta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,

JCGB

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ad607b391f7cd56b95552011e1190ac10fbbdf04781238cb7c222cbb002b40a5**

Documento generado en 06/09/2023 03:39:03 PM

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

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LÒPEZ

Ref.: Ejecutivo.
Dte: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
Ddo: AGROINDUSTRIA EL CONUCO S.A. EN LIQUIDACIÓN.
Rad: 505733189002 2016 00259 00

Puerto López - Meta, seis (06) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Vencido el termino de traslado para que la parte demandante se pronunciara respecto al recurso de reposición interpuesto por la ejecutada, procede el despacho a resolver el mismo.

CONSIDERACIONES

Por medio del auto calendado 12 de abril de 2023 (Fl.481) se fijo fecha y hora para el remate del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 234-5715, el cual se encuentra debidamente, embargado, secuestrado y avaluado por un valor de tres mil veintisiete millones trescientos cincuenta y siete mil trescientos cuarenta y cuatro pesos M/CTE ($3.027.357.344), la base para la presente licitación será el setenta (70%) del avalúo del bien anteriormente enunciado, en caso de declarase desierto se procederá de conformidad a lo indicado en el Art 457 del C.G.P.

Inconforme con dicha decisión, la parte demandada interpuso el presente recurso argumentando que el último avalúo presentado del inmueble a rematar fue presentado el 24 de enero de 2020, es decir, que ha transcurrido más 3 años sin que este avalúo haya sido actualizado, por parte de la parte demandante o parte demandada, ni el despacho tuvo la precaución con el fin de salvaguardar los derechos de la demandada, de decretar un avalúo con él fin de fijar el precio real como parámetro legalmente establecido para él remate del bien a rematar y proteger de esta forma los derechos del deudor.

Adujo que, a fin de garantizar el debido proceso, y salvaguardar el principio de equidad se hace necesario que el avalúo comercial del inmueble sea debidamente actualizado por la demandante con el fin de determinar a ciencia cierta el valor real del inmueble embargado y secuestrado.

Como último argumento manifestó que el despacho debe dar aplicación a lo preceptuado en el Decreto 1420 de 1998 artículo 19 que establece: “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.”

Por las razones anteriores solicito se revoque el inciso cuarto mediante el cual se señala fecha de remate en el auto de fecha 12 de abril de 2023 notificado el 13

de abril de 2023 y se ordene actualizar el avalúo comercial del inmueble a rematar en este asunto.

Entra el Despacho a resolver el recurso interpuesto, de la siguiente manera:

Es claro para este despacho que la regulación sobre la manera de portar el avaluó está clara y especifica en el Código General Del Proceso en su artículo 444:

> *"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.*
>
> *5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.*
>
> *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.*
>
> *7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.*
>
> *PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán avaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.*

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.

Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.

Adicionalmente el artículo 457 del Código General Del Proceso trae a colación las reglas para la repetición del remate y el remate desierto:

"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".

Es claro que el artículo anterior contempla la posibilidad aportar un nuevo avaluó, toda vez que, si dicha valoración tiene más de un año, como en este caso donde han transcurrido más de tres años desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme, se debe renovar a uno presente, para que las partes en litis no se vean damnificadas con la diligencia de venta forzada en pública subasta.

A pesar de ser clara la manera como debe presentarse el avaluó para la dirigencia de remate, lo cierto es que no debe perderse de vista las características que conciernen al caso concreto.

Del caso concreto se desprende el hecho que el avaluó que fue presentado corresponde a uno de fecha de 24 de enero de 2020 (Folio 312 a Folio 316), esto configura que el mismo tiene más de tres (3) años. Por tal razón es evidente que el valor presente del bien a rematar puede haber cambiado significativamente.

Esto sin dejar de lado el hecho de que este despacho por ser director del proceso puede decretar de oficio la actualización del avalúo, teniendo en cuenta que esto permite garantizar el derecho sustancial. La jurisprudencia al respecto se ha pronunciado aduciendo que se:

«debe velar porque al realizar la venta forzada, no se sacrifique el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contendientes, habida cuenta que el precio debe ser lo más cercano posible al real, y para ello el método a emplear debe ser el más idóneo» (STC5980-2021 reiterada en STC12446-2021).

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro, que el avaluó presentado en el año 2020 puede estar significativamente alejado del valor actualizado o real del del bien inmueble en cuestión. Tanto así que omitir el hecho de realizar un nuevo avaluó iría contra de los intereses económicos de las partes.

Además, la Corte suprema de Justicia, ha considerado en asuntos con alguna similitud que, mientras no se haya surtido el remate, además de las partes, **el juez -aún de oficio- tiene la facultad de actualizar el avalúo del bien**, a fin de que el importe del predio sea cercano a la realidad de mercado, para que no se menoscaben los intereses económicos de alguno de los extremos de la litis. En efecto, en un caso de análogos contornos, al estudiar la aplicación del artículo 533 del Código de Procedimiento Civil, que hoy corresponde al citado precepto 457 del Código General del Proceso, la Sala precisó que:

> *La norma citada prevé varias posibilidades para actualizar el avalúo cuando no es posible realizar el remate: la primera de ellas es la que tiene cualquiera de los acreedores una vez ha fracasado la segunda licitación, en cuyo evento podrán aportar un nuevo avalúo que se someterá a contradicción en la forma prevista en el artículo 516. La otra posibilidad es la que tiene el demandado cuando ha transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.*
>
> *A partir de una interpretación exegética y apegada al tenor estrictamente literal de la disposición, se podría llegar a pensar que sólo las partes están facultadas para solicitar la actualización del precio del bien que será subastado.*
>
> *Sin embargo, el criterio de razonabilidad indica –y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte– que cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los intereses económicos de ambas partes.*
>
> *Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.*
>
> *A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecua al valor real del bien, el funcionario judicial está obligado a indagar por la verdad material que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad.*
>
> *(…) Esta interpretación de ningún modo perjudica los intereses del accionante y, por el contrario, comporta una decisión razonable para la materialización de los principios de justicia y equidad, y para el aseguramiento de los fines que persiguen las normas procesales sobre la realización de la venta en*

> *pública subasta, tal como lo ha admitido esta Corporación en distintos pronunciamientos referidos a la necesidad de actualizar el avalúo...* (Se destaca) (CSJ STC8710-2014, postura similar ha sido adoptada, entre otras, en CSJ STC4861-2017; CSJ STC11355-2017; CSJ STC1208-2018 y CSJ STC9484-2020).

Teniendo en cuenta la norma citada, considera el Despacho que lo correcto procesalmente es, en primer lugar reponer la decisión del 12 de abril de 2023, en segundo lugar, se autorizará a las partes para que presenten un avaluó actualizado del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 234-5715, toda vez, que el avaluó que obra dentro del proceso esta desactualizado y data del año 2020, es de anotar que, el avalúo actualizado que se presente, será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 del C.G.P.

Corolario a lo anterior, el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Puerto López, Meta,

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER el literal 4 del auto calendado 12 de abril del 2023 obrante a folio 481 del expediente digital, por lo anteriormente considerado.

SEGUNDO: AUTORIZAR a las partes para que presenten un avaluó actualizado del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 234-5715, toda vez, que el avaluó que obra dentro del proceso esta desactualizado y data del año 2020, es de anotar que, el avalúo actualizado que se presente, será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 del C.G.P.

Notifíquese,

Firmado Por:
Giovanny Pinzon Tellez
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 002
Puerto Lopez - Meta

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: **1441ee22abc1f1e31ea7a3a386c43b45005c1a94f99a196fe430697f480fbbc3**
Documento generado en 06/09/2023 04:30:42 PM

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

KC