

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira (V.) 11-feb.-22. Pasa a despacho del señor Juez, para resolver el recurso de reposición interpuesto contra el auto N° 1749 de fecha 04-oct-2021. Sírvase proveer

ELIANA MARCELA VIDAL ARIAS

Secretaria

Auto Int. N°: 554
Proceso: Ejecutivo
Demandante: Yesid Ramos Ortiz
Demandado: Herederos de Anselmo García Ramos
Radicación: 76-520-40-03-005-2017-00184-00

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Palmira (V.), diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Desatar el **recurso de reposición**, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto N° 1749 de fecha 04 de octubre de 2021, mediante el cual solicita se revoque el auto que ordena contratar los servicios de un perito valuador.

LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Sustenta el recurrente su inconformidad al señalar que, mediante certificado catastral a pedido del presente despacho, el Instituto Agustín Codazzi, certificó que el predio objeto del avalúo tiene a 31/12/2021 un avalúo catastral de \$23.890.000.00. Al tenor del numeral 4° del artículo 444 del C.G.P., artículo al que se refiere, señala la exigencia de presentar el avalúo catastral por cualquiera de las partes involucradas en el proceso, y en el numeral primero señala que para dicho el avalúo quien lo quiera presentar, PODRA CONTRATAR EL DICTAMEN PERICIAL DIRECTAMENTE CON AUTORIDADES O PROFESIONALES ESPECIALIZADO, resaltado por el togado de la parte demandante.

Expone que, interpretando lo anterior, la designación del perito no es obligatoria; dicho de otra manera, es optativa y ello es apenas natural por cuanto si nos trasladamos al numeral 4 del mismo artículo el asunto se aclara e impide gastos extras a las partes en el pago de un perito pues basta señalar el valor del avalúo catastral incrementado en un 50% y resulta el valor del avalúo comercial.

Expresa que, en el asunto que nos atañe aparece que de acuerdo al avalúo certificado por el IGAC la base para el remate es la suma de \$23.890.000.00, suma que al incrementar el 50% de que habla el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. nos señala que el avalúo comercial del predio es de \$35.835.000.00, suma esta que deberá ser tomada como base para el remate.

Por lo anterior expuesto, solicita se revoque el auto que ordena contratar los servicios de un perito valuador, que no hará cosa diferente que ratificar lo que le está señalando y como consecuencia de la revocatoria se tenga la suma señalada como el valor comercial del inmueble embargado.

En este orden de ideas, corresponde a este Despacho Judicial resolver **EL PROBLEMA JURÍDICO** presentado en esta oportunidad, consistente en establecer si cabe la razón o no en el recurrente al señalar la necesidad de reponer el Auto Interlocutorio N° 1749 del 04 de octubre de 2021, bajo el argumento de que se revoque el auto que ordena contratar los servicios de un perito valuador, y se tenga el valor de \$35.835.000.00, suma esta que deberá ser tomada como base para el remate del inmueble embargado..

Así las cosas, pasa este Juzgado a resolver el recurso de reposición ya mencionado, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Sabido es que el legislador procesal civil estableció como uno de los mecanismos idóneos y a disposición de las partes y/o terceros, para atacar los errores cometidos a través de las providencias judiciales, los recursos, los cuales se han clasificado en ordinarios y extraordinarios.

La parte ejecutante interpuso su recurso aduciendo que no debió el despacho ordenar a la parte demandante, que presentará un avalúo comercial actualizado del bien inmueble objeto de remate, en los términos del art. 444 del C.G.P., a fin de determinar el valor del inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso, porque a su consideración debió aceptarse el avalúo catastral aportado por él, en aplicación a lo establecido en el decreto 444 del C.G.P., y atendiendo lo dispuesto en la norma en cita, no entiende el despacho los motivos de inconformidad del recurrente, cuando todo el trámite se ha apegado a dicha preceptiva de forma exhaustiva.

En el presente caso, fue la parte demandante quien aportó el avalúo catastral del inmueble embargado y secuestrado, atendiendo a las reglas del artículo 4 del artículo 444, esto es aumentado en un 50%; pese a que la norma establece esta regla, no obstante, de la revisión del expediente y del avalúo catastral aportado no se cuenta con más información acerca de las características de la propiedad. De acuerdo con la jurisprudencia constitucional¹ al demandado le asiste el derecho a la realización de su bien por el justo precio, por lo cual, el juez debe ejercer sus facultades para procurar la justicia material, es así como se evidencia que no le asiste razón al ejecutante al afirmar que el avalúo catastral allegado por valor de \$35.835.000.00, es la que deberá ser tomada como base para el remate del inmueble embargado.

Es palmario que, un gran número de avalúos catastrales no refleja su verdadero valor comercial, por lo cual, es necesario comprobar que las circunstancias del inmueble desde el inicio del proceso se conservan iguales o han cambiado de manera sustancial, que afecten la enajenación forzada del bien inmueble, pero para ello se necesita su justiprecio.

Por lo tanto, el valor del inmueble reflejado en el avalúo catastral, debe contrastarse con el avalúo actualizado por perito idóneo; documentos que una vez cotejados determinen el valor real del inmueble, pues de no hacerse de esta forma, y se practicara la almoneda con el valor que determina la norma, se podría causar un perjuicio patrimonial sustancial.

Si bien es cierto el numeral 4° del art. 444 del C.G.P., expresa que tratándose de bienes inmuebles su valor será el avalúo catastral incrementado en un 50%, la norma consagra una excepción, al decir que, *“salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”*.

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-688/03. Magistrado Ponente: Eduardo Montealegre Lynett. Citada en la sentencia T-016 de 2009. M.P. Jaime Córdoba Triviño; y sentencia T-531 de 2010. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

De acuerdo con el art. 11 C.G.P., para la interpretación de las normas procesales el juez debe tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, y sus dudas deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando el debido proceso, el derecho de defensa y la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales.

Conforme con el referente normativo tenemos que, la norma procesal no dispone que se actualice el avalúo del bien inmueble objeto de remate, empero, como lo ha dicho la jurisprudencia constitucional², pretermitirlo desconocería principios constitucionales, pues con ello se ocasionarían perjuicios patrimoniales al demandado, con lo cual, la actualización del precio real del inmueble es necesaria, dado que, se resguarda el crédito del demandante y el patrimonio del deudor. Para el efecto es pertinente traer a colación la tesis jurisprudencial que la Corte Constitucional ha expuesto sobre este tema:³

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece. (Subrayado fuera del texto).

Para que esto pueda lograrse debe el juez hacer uso de las potestades conferidas para garantizar los derechos de las partes acorde con la prevalencia del derecho sustancial, pues, [...] *en caso de que el juez tenga facultades para procurar la justicia material y para conferirle a las formalidades un sentido acorde con la prevalencia del derecho sustancial, el descuido de la parte o de su apoderado no convalida la actitud formalista del juez, ni le releva de atender sus obligaciones constitucionales o de cumplir su misión de garante de los derechos fundamentales en los distintos procesos y actuaciones judiciales.*⁴

Por lo tanto, es evidente que conforme con las normas adjetivas, le asiste al demandado el derecho a la realización de su bien por el justo precio, no obstante, la jurisprudencia, refiere que, al juzgador le asiste la carga de velar por la salvaguarda de los derechos fundamentales envueltos en la almoneda.

De lo expuesto puede inferirse que, si el ejecutante busca la realización de bien mediante la venta forzada, deberá, amparado en estas motivaciones, aportar el respectivo avalúo actualizado del inmueble, de esta forma se le da prevalencia a los derechos constitucionales del deudor, para efectuar la comparación con el avalúo catastral y tomar como avalúo del bien el que refleje su verdadero precio comercial actual.

De otro lado, es de precisar que durante el término que se ordenó a la parte demandante, que presentará el avalúo comercial actualizado del bien inmueble objeto de remate, en los términos del art. 444 del C.G.P., dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación por estado del dicho proveído, la parte demandada allegó avalúo comercial en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 de la misma norma, elaborado por el señor Víctor Manuel Rendón Salazar, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., lo que lo califica y certifica para realizar tal labor; y una vez se le corra el respectivo traslado a la mencionado pericia.

² Corte Constitucional, sentencia T-016 de 2009. M.P. Jaime Córdoba Triviño.

³ Corte Constitucional, sentencia T-531 de 2010. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

⁴ Corte Constitucional, sentencia T-531 de 2010. M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

Por lo precedente, no se encuentra motivo alguno para otorgarle la razón a la recurrente y, en consecuencia, no se repondrá el auto confutado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio N° 1749 del 04 de octubre de 2021, mediante el cual se ordenó a la parte demandante, que presentará el avalúo comercial actualizado del bien inmueble objeto de remate, en los términos del art. 444 del C.G.P., conforme las consideraciones efectuadas.

SEGUNDO: CORRER TRASLADO al avalúo comercial presentado por la parte demandada por valor de **\$167.328.954.00**, correspondiente al bien inmueble identificado con folio de M.I. **378-161862**, de la Oficina de Registro de Il. PP. de Palmira, Valle del Cauca, por el término de **tres (3) días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente providencia por estado.

NOTIFÍQUESE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

3

Firmado Por:

Carlos Eduardo Campillo Toro

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Palmira - Valle Del Cauca

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: **a6871e33b0bad422a9a028a5cec8ff8cca25df6311a572d10978f067c9a553c1**

Documento generado en 10/03/2022 01:59:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>