



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

**CONCEPCION ANTIOQUIA, veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós
(2022)**

Proceso: Ejecutivo Singular
Radicado: 052064089001-2018-00066
Demandante: Camilo Henao Castaño
Demandado: Annir de Jesús Osorio Castaño y Ayde Ríos Salazar
Providencia: Auto interlocutorio Nro.22
Asunto: Repone auto y designa perito evaluador

Pasará el Despacho a continuación, a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, contra el auto del 18 de noviembre del año anterior, por medio del cual se impartió aprobación al avalúo allegado por la parte ejecutada, respecto de los inmuebles con MI 026-1778 por un valor de \$336.991.680 y, la cuota parte del 33% correspondiente a la MI 026-5718 por valor de 208.047.500, ambos ubicados en zona rural de esta localidad.

ANTECEDENTES

Aduce la parte promotora del recurso, que al haberse declarado desierta en varias oportunidades la almoneda de los bienes embargados fue que allegó avalúo conforme con lo establecido en los artículos 457 y 444, numeral 4 del CGP, y al darse traslado al mismo, se aportó por la parte ejecutada avalúo por una suma exorbitante, a pesar de lo cual fue acogido por el Despacho, dejando de lado el suyo.

Fundamenta el recurso indicando que desde que se llegó el primer avalúo, los valores no estuvieron acorde con lo que realmente valen esos bienes, razón por lo cual, en dos oportunidades fracaso el remate, pues no se presentaron postores, circunstancia que no pude perder de vista ahora el Despacho.

Explica que las aludidas disposiciones, fueron echadas de menos por el Despacho al tomar la decisión que ahora recurre, para lo cual, transcribe a partes de los fundamentos que se tuvo para ese efecto.

De esta forma, anota que varias situaciones jurídicas pueden desprenderse de lo resuelto, refiriendo en primer lugar que el numeral 4° del artículo 444 no establece que el avalúo catastral debe estar actualizado. Que el Despacho debió nombrar perito para que realizara otro informe estimando el valor real de los inmuebles, pues si el presentado por la parte ejecutante era muy bajo y, el de la parte ejecutada muy alto, debió haber nombrado auxiliar de la justicia para efectos de establecer el valor, máxime que se adujo por parte del juzgado que si el valuó es consustancial al remate y, un negocio jurídico en el cual el juez debía procurar en el precio un equilibrio, a pesar de ello, en

el caso que ahora nos ocupa, el proveído es en contra del ejecutante, pues si el avalúo es exorbitante y queda en firme, el ejecutado va a pedir el desembargo de uno de los bienes y el otro, no se podría rematar por su elevado valor.

Destaca que en reunión virtual realizada en abril del año anterior, se intentó un arreglo mediante el cual se ofreció el bien con MI 026-1778 conocido como "La Clarita", y adicionalmente, el pago de una suma de \$14.000.000, si el mismo asciende a un valor de \$336.991.680, por qué se ofreció para cancelar la deuda que asciende a \$70.000.000 correspondiente al capital, los intereses y costas.

Así mismo, anotó que para la cuota parte del inmueble con matrícula 026-5718, se aprobó el avalúo por \$208.047.500, a pesar de que sobre su totalidad existe inscripción de medida medio ambiental que restringe su desarrollo comercial, como lo evidencia el certificado inmobiliario, pero que tampoco se tuvo en cuenta por el Despacho en la decisión que ahora pide reponer.

Indica que no es de recibo que el Despacho hubiera afirmado que el suscrito no se pronunció sobre las observaciones y los avalúos aportados por la parte ejecutada, pues fueron allegados a través del correo institucional el día 12 de octubre anterior, para lo cual, hace una transcripción de los mismos, insistiendo en que no se allegó nuevo avalúo pues había procedido conforme lo autoriza la ley en estos casos. Que si hubo pronunciamiento solicitando no se tuviera en cuenta el allegado por la parte ejecutada, pues el informe no cumplía con lo establecido en el

artículo 226 del CGP, y adicionalmente, porque quien lo suscribe no allega experiencia en procesos judiciales similares, además de haber utilizado en su elaboración el método comparativo del mercado, el cual no se evidencia de donde salió, pues no se sabe con qué bienes hizo esa comparación.

En esas condiciones, solicitó fuera concedido el recurso de reposición y en subsidio apelación, contra el auto interlocutorio número 264 del 18 de noviembre del año anterior, y como consecuencia, se reponga el mismo y se acoja el avalúo de bienes presentado por el ejecutante o en su defecto se ordene otro de un auxiliar de la justicia. A su vez, que se fijen expensas para el envío del expediente al superior jerárquico.

Al descorrer el traslado, la parte ejecutada afirmó que no existe ningún avalúo idóneo en el proceso que hubiera sido presentado por el apoderado del actor, y los demás, fueron realizados de manera integral y están acordes a derecho y a la realidad socioeconómica del municipio.

Para ese efecto, se refiere al avalúo presentado por la parte actora con base en el artículo 444, numeral 4º y, hace una transcripción de la norma, para concluir que determinar el avalúo catastral de los bienes embargados a la luz del avalúo catastral de los mismos, está lejos de la realidad, máxime que no se actualiza en el Municipio desde el año 2007, esto es, hace 14 años más o menos.

Por esa razón, solicita no reponer el auto donde se acertó al acoger los avalúos realizados el 27 de agosto del año anterior, por parte del perito

con RAA- de Evaluadores- AVAL-8241144. Que a pesar de haberse dado traslado de los avalúos a la parte ejecutante, guardó silencio pues no actuó en el momento procesal oportuno, por lo que no puede ahora escudarse en memoriales presentados a destiempo para sanear situaciones que no quiso controvertir, y que hasta el momento no ha presentado un avalúo que resulte válido. Y aceptar los valores referidos por aquel en su escrito del 13 de agosto del año anterior, sería más desacertado aún. En cuanto al recurso de apelación, solicita se verifique su adecuada sustentación, oportunidad y procedencia.

Sin necesidad de practica de pruebas, se pasará a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición se encuentra regulado en el artículo 318 de la Ley 1564 de 2012, en los siguientes términos:

“REPOSICIÓN. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que revoquen o reformen...”

De esta forma, tenemos que los recursos constituyen medios de impugnación de los actos procesales, a través de los cuales se busca su enmienda, por considerarse erradas y resultar lesivas a los intereses de las partes o de terceros intervinientes en el proceso.

En últimas, la función del recurso no es otra que “*ofrecer al individuo una tutela jurisdiccional de sus 'derechos fundamentales, frente a los poderes públicos'*”, ello para resarcir yerros que vulneran sus derechos.

Pasando al caso que ahora ocupa nuestro interés, tenemos que el recurrente afirma que el Despacho no tuvo en cuenta los argumentos presentados como observaciones al avalúo de la parte ejecutada, los cuales fueron allegados a través del correo institucional el día 12 de octubre anterior, para lo cual, hace una transcripción de los mismos.

Al respecto, debe indicarse que efectivamente consta en el correo institucional el escrito a que alude la parte recurrente, respecto de haber allegado pronunciamiento en relación con las observaciones al avalúo de la parte ejecutada.

Sin embargo, tal pronunciamiento no fue objeto de estudio por parte del Despacho, toda vez que dentro del término del traslado a él concedido para ese efecto, el 9 de noviembre siguiente, no hizo pronunciamiento alguno.

Entonces, si de todo escrito o memorial que presenten las partes, debe dar traslado a la contraparte², tal circunstancia no releva a la parte de acudir dentro de los términos procesales, a descorrer el traslado y

¹ Cappelletti, M. (2010) la jurisdicción constitucional de la libertad, con referencia a los ordenamientos alemán, suizo y austriaco, traducción Héctor Fis- Zamudio, Perú. Ed. Palestra Editores SAC, P 131.

² Decreto 806 de 2020, artículo 3°

presentar su posición, esto es, deben estar atentos al traslado que se de en el trámite del proceso, para que allí muestren sus posiciones, circunstancia que no fue tomada en cuenta por la parte recurrente, pues consideró suficiente el pronunciamiento que hiciera el 12 de octubre, para tener como satisfecha la oportunidad que se le daba el 9 de noviembre siguiente para hacerlo, en virtud de lo establecido en el artículo 110 del CGP.

Esa fue la razón por la que el Despacho no tuviera en cuenta el escrito allegado en aquella oportunidad.

Sin embargo, si nos detenemos en el contenido del párrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, tenemos que: "Párrafo. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente".

Ahora bien, este funcionario velando por la protección del debido proceso, en sus modalidades de defensa y contradicción, entrará en el análisis de los argumentos traídos en aquella oportunidad³ por la parte recurrente, pues la contingencia del Covid 19, obligó a los usuarios y funcionarios de la justicia, a acomodarse a la nueva realidad virtual de una manera abrupta y acelerada, circunstancia que llevó a la parte recurrente en este caso, a tener como suficiente el pronunciamiento hecho, antes del

³ 12 de octubre de 2021, muy anterior al termino de traslado concedido para ese efecto el 9 de noviembre siguiente.

traslado realizado por el Despacho, lo cual , guarda consonancia con lo establecido en el contenido de la disposición antes referida.

De esta forma, tenemos que se refirió en aquella oportunidad, a que de conformidad con lo establecido en el artículo 457 del C.G.P., inciso 2º, podía el acreedor presentar nuevo avalúo, por lo que optó por traer el avalúo catastral vigente, aumentado en un 50%, en virtud de lo establecido en el numeral 4º del artículo 444 ibidem.

A su vez, hizo referencia al comentario que hace en su obra: "Código General del Proceso Parte Especial" el tratadista de derecho procesal privado, Hernán Fabio López Blanco, en relación con los efectos que trae presentar el avalúo catastral incrementado en un 50%, afirmando que cuando así se hace, no es del caso correr traslado, pues ese valor será el que aplique.

Finalmente, la parte recurrente se quejó de lo elevado que resultó el avalúo allegado por el ejecutado, así como que el mismo, no cumplía con lo establecido en el artículo 226 del CGP, pues no se aportó constancia de los procesos donde ha presentado avalúos similares donde ha sido auxiliar de la justicia y, que para fundamentar el método que utilizó, determinando un valor comparativo o de mercado, no se sabe con qué bien o bienes hizo esa comparación para sacar el valor, pues solo se refiere a la pavimentación de las vías.

Ahora bien, para el Despacho la posición doctrinal allí comentada no tiene plena aplicación en este caso, pues el avalúo de la parte ejecutada,

presentado en virtud de lo establecido en el numeral 4 del artículo 444 del CGP., fue controvertido por la contraparte y, al presentar otro, tal circunstancia abrió el debate que fuera resuelto por el Despacho, en auto cuya reposición ahora se pide por la parte ejecutante. De esta forma, como podríamos afirmar como lo hace el doctrinante, que el avalúo catastral incrementado en un 50% es el que aplica en estos casos, pues la razón del traslado no es otra, de darle a la contraparte oportunidad de controvertirlo o presentar las observaciones que consideró necesarias.

De otro lado, el Despacho encontró los avalúos catastrales de los inmuebles aquí embargados, muy bajos respecto del valor comercial, así hubieran sido incrementado en un 50%, pues su última actualización catastral, fue realizada en el año 2007.

Ahora bien, al revisar el dictamen pericial allegado a las diligencias por la parte ejecutada, tenemos que efectivamente le asiste razón a la parte recurrente respecto que el mismo no cumple el mínimo de requisitos establecidos en el numeral 5 y 10 del artículo 226 del C.G.P., esto es, informar la lista de casos en los que el perito haya sido designado como perito o en lo que haya participado en la elaboración de dictamen pericial. Y relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, esto es, los que presuntamente utilizados para la elaboración del dictamen, pues si el método de donde dedujo el valor del avalúo fue el método comparativo, debió haberlos allegado, para poder examinar como llegó a esa conclusión acompañando los documentos que identifiquen el inmueble o inmuebles con los que fueron comparados los inmuebles objeto del presente proceso.

A ese respecto, tenemos que el método de comparación o de mercado al que se refirió el perito en su dictamen, busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

En otras palabras, el valor del bien objeto del estudio, se obtiene comparándolo con otros bienes similares de los cuales si se conoce su precio por haber sido objeto de una transacción reciente. La comparación es realizada a partir de elementos de comparación, características o variables explicativas de los distintos bienes.

Así pasando al análisis de dictamen allegado, brilla por su ausencia, cuál o cuales son esos bienes frente a los cuales se hace la comparación para determinar el valor, y menos aún, se allegó o mencionó las transacciones recientes realizadas con los mismos.

De esta manera, fácilmente llega el Despacho a la conclusión de que debe reponerse el auto del 18 de noviembre del año anterior objeto del recurso, para en su lugar disponer el nombramiento de auxiliar de la justicia, para efectos de que el mismo rinda dictamen que cumpla con lo establecido en el artículo 226 y ss del CGP, con el que se determine el valor de los inmuebles embargados dentro del presente proceso así: 100% del inmueble con MI 026-1778 y, la cuota parte del 33% correspondiente a la MI 026-5718, ambos ubicados en zona rural de esta localidad lo que se hará una vez en firme este proveído.

En merito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Concepción Antioquia,

R E S U E L V E

PRIMERO. Reponer el auto del 18 de noviembre del año anterior, dentro del presente proceso ejecutivo instaurado por CAMILO HENAO en contra de ANNIR de JESUS OSORIO Y AIDE RIOS, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. En consecuencia, disponer el nombramiento de auxiliar de la justicia, para efectos de que el mismo rinda dictamen que cumpla con lo establecido en el artículo 226 y ss del CGP, con el que se determine el valor de los inmuebles embargados dentro del presente proceso así: 100% del inmueble con MI 026-1778 y, la cuota parte del 33% correspondiente a la MI 026-5718, ambos ubicados en zona rural de esta localidad lo que se hará una vez en firme este proveído.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Bernardo Sierra Gonzalez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Concepcion - Antioquia

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:

**9b6ec3bd96995ba18d25a6352b02664c3b2f1b1470bed7faef9b6
13597b9d14d**

Documento generado en 28/01/2022 05:59:09 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**