

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CONCEPCIÓN.

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA.

DEMANDANTE: CAMILO HENAO CASTAÑO.

DEMANDADO: ANNIR DE JESUS OSORIO Y OTRA.

RCDO: 2018 – 066.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION AL AUTO 264 DEL 18 DE NOVIEMBRE HOGAÑO.

Como apoderado de la parte ejecutante en el proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto, me permito a través del presente escrito, conforme a los artículos 318 y siguientes del Código General del Proceso, interponer recurso de Reposición y en subsidio de Apelación al auto interlocutorio Nro. 264 del 18 de Noviembre de 2021, en los siguientes términos.

LO ACAECIDO

En razón de que en el presente proceso en varias oportunidades se declaró desierta la almoneda de los bienes inmuebles embargados, el suscrito facultado por los artículos 457 y 444 numeral 4 ibídem allegó un avalúo conforme a las normas citadas.

De este avalúo el despacho dio traslado a la parte ejecutada, avalúo al presentó oposición y reparos, allegando al plenario otro avalúo, mediante el cual a los bienes embargados les otorgan un valor exorbitante como si los bienes estuvieran ubicados en el sector de Llano Grande de Rionegro – Antioquia, toda vez que el mismo perito manifiesta que el método utilizado es el comparativo.

De lo anterior el despacho pone en traslado a la parte demandante dichos reparos y el respectivo avalúo, y mediante memorial se hacen las observaciones pertinentes y conducentes respecto de dicho avalúo solicitando no se tuvieran en cuenta dichos valores. (Extrañamente en el auto citado en autos se dice que no hubo pronunciamiento alguno).

Posteriormente a través del auto que se censura, el despacho decide acoger el avalúo exorbitante presentado por la parte ejecutada y desecha de plano el allegado por el suscrito y las razones que aduce son las que se transcriben a continuación:

"En el caso del presente proceso, la parte ejecutante como se vio, presentó el avalúo catastral de los predios incrementado en un 50% y la darse traslado al mismo, la parte ejecutada allegó copia de los avalúos realizados a los inmuebles identificados con la MI 026-1778 y MI 026-5718, por perito con RAA- Registro Abierto de Avaluadores AVAL - 8241133, con la información general del avaluador, así como copia de la Resolución Nro.229 de 2007 expedida por la Dirección de Sistemas de información y catastro del Departamento de Antioquia referente a la actualización catastral en la zona rural del Municipio de Concepción.

De esta forma, tenemos que de acuerdo al dictamen pericial allegado por la parte ejecutada, el inmueble identificado con MI026-1778 correspondiente al predio 260, lote terreno situado en el paraje "La Clarita", tiene un valor de \$336.991.680.

A su vez, por la cuota parte del 33% del inmueble con MI 026-5718, predio 870, ubicado en la zona rural de este municipio vereda "San Pedro Peñol", tiene un avalúo de \$208.047.500.

De otro lado, de acuerdo con la certificación de catastro allegada, de3sde (sic) el año 2007 no se hace una actualización catastral en la zona rural del Municipio.

Ahora bien, si nos detenemos en el análisis de los fundamentos que tuvo el perito para determinar el valor de los avalúos de los inmuebles, tenemos que allí se hizo una explicación de las razones técnicas que tuvo para deducir los valores asignados.

Además, el perito se encuentra plenamente identificado, allega los documentos que lo habilitan para el ejercicio, esto es, el registro nacional de valuadores, así como los anexos: estudios fotográficos, mapa del Municipio para indicar la ubicación de los predios, fichas prediales, cálculos matemáticos y análisis estadísticos, así como el RAA-Registro abierto de evaluadores- AVAL-8241144.

De esta forma, tenemos que el valor de avalúo deducido por el apoderado de la parte actora, esto es, el avalúo catastral incrementado en un 50%, de ninguna forma sería el idóneo para llevar a subasta pública los inmuebles, pues debe tenerse presente que desde el año 2007 no se realiza en el Municipio una actualización del avalúo a los inmuebles rurales. Además, el avalúo catastral en todos los casos, está muy por debajo del valor comercial de los inmuebles, así sea incrementado en un 50% como lo autoriza la norma, pues de todas formas seguiría estando por debajo de su valor comercial, máxime que en este caso, en la zona rural del Municipio no se hace una actualización desde el año 2007.

Debe señalarse que la determinación del avalúo, precede al remate, y éste, además de ser un acto procesal, también es un negocio jurídico en el cual el funcionario judicial, realiza la venta forzada en la posición de vendedor de los bienes cautelados.²

Es por lo anterior, que el juez debe procurar por dar igualdad de oportunidad a las partes en contienda, en aras de impartir una justicia que resulte efectiva.

Por esa razón, considera el Despacho que el precio por el cual pretende la parte ejecutante se lleve a remate los bienes cautelados, en forma alguna representa el valor de los mismos.

Además, la parte ejecutante podía haber contratar los servicios de un perito experto en estos menesteres, pero no lo hizo. Y también, guardó silencio respecto de las

observaciones y nuevos avalúos presentados por la parte ejecutada, a pesar de habersele dado traslado para ello.

En estas condiciones, el Despacho acoge los avalúos presentados por la parte ejecutada a través de perito, esto es, el inmueble MI026-1778 correspondiente al predio 260, lote terreno situado en el paraje "La Clarita", que tiene un avalúo de \$336.991.680. Y por la cuota parte del 33% del inmueble con MI 026-5718, predio 870, ubicado en la zona rural de este municipio vereda "San Pedro Peñol", que tiene un avalúo de \$208.047.500".

a sentencia proferida por el despacho, en la que niega el mandamiento ejecutivo respecto de la letra de cambio creada el 1 de Julio de 2017 y fecha de vencimiento el 2 de Julio de 2017 y respecto de la condena en costas que se ordenó tasarlas en un 60%.

El despacho manifestó que deniega el mandamiento respecto de la letra citada porque no cumple con el requisito o principio de literalidad debido a que dicha letra tiene una enmendadura respecto del valor de dicha letra.

Y que la condena en costas al ejecutado las tasaba en un 60%

FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE ALZADA.

En el término legal establecido se interpone el presente recurso, el cual se fundamenta en lo siguiente:

Es menester hacer claridad que este operador judicial en su sana crítica y conocimiento de primera mano, está al tanto de que desde que se allegó el primer avalúo realizado por el perito Carlos Arturo Alzate Lotero respecto de los bienes embargados, estos valores no estaban acordes con lo que realmente valen esos bienes. Toda vez que el despacho conoce plenamente dichos predios ya que practico la medida de secuestro a estos.

En razón del avalúo tan elevado presentado por auxiliar de la justicia Alzate Lotero, es que no se presentó nadie a la puja o licitación de los bienes en almoneda pública en dos oportunidades.

Lo anterior no lo puede perder de vista y de norte el despacho. No puede ser ajeno a esta realidad.

Ahora bien, en vista de que se surtieron las dos fechas de remate por licitación pública de los bienes embargados y estas fueron fracasadas, el suscrito, conforme al artículo 457 del C G del P, presento un avalúo conforme al artículo 444 ibídem por remisión expresa del citado artículo. Se transcriben las citadas normas:

"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”.

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 secuestro 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.

Conforme a la norma transcrita se presentó el avalúo por la parte ejecutante, tal y como lo establece el numeral 4º del artículo 444, ya que el numeral primero no aplica en sub examine por no estar el proceso en el estadio procesal citado en ese numeral.

Así mismo no se allegó dictamen o avalúo pericial porque quien lo aportó, es decir el libelista, consideró (facultativo) que conforme a esta norma, era y es idóneo para establecer su precio teniendo en cuenta que taxativamente es el 50% más del avalúo catastral. Avalúo que fue aportado conforme al auto Nro. 145 del 3 de Agosto de los corrientes.

Estas normas han sido echadas de menos por el despacho al tomar la decisión que se censura a través del presente escrito.

La cual fundamentó en lo siguiente:

“De esta forma, tenemos que el valor de avalúo deducido por el apoderado de la parte actora, esto es, el avalúo catastral incrementado en un 50%, de ninguna forma sería el idóneo para llevar a subasta pública los inmuebles, pues debe tenerse presente que desde el año 2007 no se realiza en el Municipio una actualización del avalúo a los inmuebles rurales. Además, el avalúo catastral en todos los casos, está muy por debajo del valor comercial de los inmuebles, así sea incrementado en un 50% como lo autoriza la norma, pues de todas formas seguiría estando por debajo de su valor comercial, máxime que en este caso, en la zona rural del Municipio no se hace una actualización desde el año 2007.

Debe señalarse que la determinación del avalúo, precede al remate, y éste, además de ser un acto procesal, también es un negocio jurídico en el cual el funcionario judicial, realiza la venta forzada en la posición de vendedor de los bienes cautelados.²

Es por lo anterior, que el juez debe procurar por dar igualdad de oportunidad a las partes en contienda, en aras de impartir una justicia que resulte efectiva.

Por esa razón, considera el Despacho que el precio por el cual pretende la parte ejecutante se lleve a remate los bienes cautelados, en forma alguna representa el valor de los mismos”.

De lo anterior se puede deducir varias situaciones jurídico - procesales que el despacho echó de menos en su proveído.

En primera medida se debe tener en cuenta que la norma establecida en el numeral 4º tanta veces mentada se limita a establecer que el avalúo de bienes inmuebles es el que está establecido en la base catastral más el porcentaje citado, mas no establece que la información catastral debe estar actualizada, si fuese así estaría taxativamente establecida. Es decir que la norma no establece el requisito de que el valor catastral este actualizado o no. Para que el avalúo con fundamento en el valor catastral tenga validez solo basta presentar la certificación emitida por la oficina respectiva sin necesidad de presentar otra documentación adicional.

Ahora bien cuando el despacho manifiesta que el valor con este avalúo está muy por debajo del avalúo comercial de los bienes da a entender que este tiene conocimiento de dicho valor a parte de los presentados en los diferentes avalúos. Y debió haber resuelto en ese sentido, o mínimo haber nombrado otro perito que realizara otro informe estimando el valor real de los inmuebles.

Ya que si consideró muy bajo el presentado por el libelista y muy alto el del ejecutado (comparado con el anterior) debió haber terciado y haber nombrado un tercero auxiliar de la justicia para que estableciera el valor real de los inmuebles.

Así mismo cuando manifiesta que el avalúo es consustancial al remate y este es un negocio jurídico y que el juez debe procurar en el precio el equilibrio de las partes en contienda para impartir justicia efectiva y que en razón de ello el avalúo presentado por el recurrente no representa el valor comercial de los bienes, es menester hacer claridad que el avalúo acogido y según las razones mismas del

despacho y la sentencia citada, tampoco representa el valor real y comercial de los bienes embargados, toda vez que se están inflando de manera inconmensurable y el despacho tiene el conocimiento pleno de ello, porque conoce los predios, sabe dónde están ubicados y porque ante el anterior avalúo presentado por el perito Álzate Lotero, el valor de los bienes inmuebles objeto de este avalúo aumentó en su valor más del 200%, avalúo que fue presentado hace dos años apenas.

Aquí se pierde el equilibrio que busca la judicatura, según el proveído, en disfavor del ejecutante porque si este avalúo exorbitante queda en firme el ejecutado va pedir el desembargo de uno de los bienes, los bienes o bien embargado no se podrá rematar por lo exuberante de su precio o base de remate y el proceso seguirá su curso quien sabe por cuantos años más. Llama la atención que si estos bienes tuvieran realmente el valor (inflado) presentado, el demandado no hubiese permitido el embargo de ambos predios por una suma de dinero que representa el 10% del valor total de los bienes (según el nuevo avalúo). Así mismo se pone de presente que en reunión virtual en Abril del presente año celebrada con el despacho, se intentó un amigable arreglo con la parte ejecutada mediante el cual se ofreció el bien con M.I 026-1778 (conocido como "La Clarita") y una suma de dinero, si bien no quedó registro de dicha reunión o negociación, no deja de ser inquietante que dicho bien que supuestamente vale \$336.991.680 más la suma de \$14'000.0000 hayan sido ofrecidos por la parte ejecutada para cancelar una suma de casi \$70'000.000 que es el capital, intereses y costas procesales aproximadamente del presente proceso. No se entiende como el despacho iba a permitir que el ejecutado se desequilibrara en el precio comercial pagando con un predio de mucho mayor valor la suma de dinero adeudada.

En ese sentido y ante lo exuberante de dichos avalúos el despacho debió haber nombrado otro perito para dirimir la controversia surgida para dar equilibrio a las partes, conforme al inciso final del numeral 2º del artículo 444 ibídem.

Así mismo no deja de ser llamativo que un bien inmueble como el identificado con M.I 026- 5718 y más una cuota parte o en proindiviso, le apruebe el despacho un avalúo comercial por una suma descomunal y exorbitante de \$208'047.500, y más teniendo en cuenta que sobre la totalidad del predio existe una inscripción de medida ambiental restrictiva por parte de Cornare, lo que impide su desarrollo comercial. De esto da cuenta el certificado de tradición y libertad del bien prementado que obra en el plenario. Y esto no fue tenido en cuenta tampoco por el perito evaluador. Situación o situaciones que debió haber analizado el despacho ya que este no es un convidado de piedra dentro del proceso judicial.

Así mismo no es de recibo lo infirmado respecto de que el suscrito no se haya pronunciado sobre las observaciones y los avalúos aportados por la parte ejecutada, al plenario se allegó a través del correo institucional el 12 de Octubre hogaño memorial en formato PDF denominado "PRONUNCIAMIENTO AVALUOS" y en este se hicieron los siguientes reparos:

"Conforme a lo establecido por el inciso segundo del artículo 457 del C G del P, fracasada la segunda almoneda de los bienes embargados, el acreedor podrá aportar un nuevo avaluó, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 ibídem. Empero no se debe aplicar el numeral primero de dicho artículo porque no estamos en los estadios procesales allí descritos. Así

mismo y entratándose de bienes inmuebles se debe aplicar el numeral 4º de la norma en cita y el avalúo de los bienes inmuebles debe ser el del avalúo catastral de los predios (vigente, según catastro del Municipio, para la fecha de presentación del avalúo) aumentado en un 50%.

Para afincar lo anterior, el profesor Hernán Fabio López Blanco en su obra Código General del Proceso Parte especial – Dupre Editores – 2017- Pag. 623, quien hizo parte de la comisión para implementar el Código General del Proceso, consignó en dicha obra que la norma citada trae consigo un especial tratamiento para bienes inmuebles para su avalúo, la cifra surge de tomar el avalúo catastral e incrementarlo en un 50%, suma que regirá para los fines pertinentes y propios del remate de inmuebles, lo que a más de agilizar la diligencia evita a las partes, en especial al ejecutado, los gastos que genera la práctica de toda pericia.

Afirma el mismo autor que cuando una de las partes o un tercero de los que están habilitados para promover la diligencia de remate presentan únicamente el documento donde se refleje el avalúo catastral, no es del caso correr traslados pues la referencia del valor señalada por la norma será la que se aplique.

Por lo anterior con el debido respeto, esta Judicatura no debe acoger los avalúos exorbitantes presentados por la parte ejecutada. Además porque dichos informes o avalúos no cumplen con lo establecido en el artículo 226 ibídem, así mismo quien los suscribe no aporta en que procesos judiciales de la misma categoría del sub judice ha presentado informes o avalúos similares, no aporta si ha sido auxiliar de la justicia y también por la potísima razón de que el método que se utiliza en el avalúo de marras, es el denominado método comparativo o de mercado, determinando un valor comparativo del que no se sabe de dónde surge, ya que no se aporta con que bien o bienes hace la comparación para sacar el valor y tampoco aporta alguna escritura pública de algún bien o bienes similares que reflejen lo valores comparados y determinados, solo hace referencia a la pavimentación de las vías.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, se solicita al despacho no tener en cuenta los avalúos presentados por la parte ejecutada, y a la vez darle aprobación al avalúo presentado por la parte ejecutante y una vez este avalúo quede en firme, se programe la nueva diligencia de remate como lo ordena el Códice General del Proceso”.

Es de anotar que no se allegó nuevo avalúo y no se contrató persona idónea para ello, porque ya el suscrito había presentado el avalúo conforme al numeral 4º de la pluricitada norma y como se estableció en precedencia me considero apto e idóneo para establecer dicho valor. Pero lo anterior desmiente el proveído recurrido, prueba que si hubo pronunciamiento y que en este se solicitó que no se tuviera en cuenta dichos avalúos y que el peritaje o informe allegado no cumplía con lo establecido para informe pericial conforme al artículo 226 del C G del P, adicionalmente porque quien los suscribe no aporta en que procesos judiciales de la misma categoría del sub judice ha presentado informes o avalúos similares, no aporta si ha sido auxiliar de la justicia y también por la potísima razón de que el método que se utiliza en el avalúo de marras, es el denominado método comparativo o de mercado, determinando un valor comparativo del que no se sabe de dónde surge, ya que no se aporta con que bien o bienes hace la comparación para sacar el valor y tampoco aporta alguna escritura pública de algún bien o bienes similares que reflejen lo valores comparados y determinados, solo hace referencia a la pavimentación de las vías.

Pronunciamiento que no fue tenido en cuenta por el despacho.

LO QUE SE SOLICITA

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, solicito lo siguiente:

PRIMERO: Se me conceda el recurso de reposición y en subsidio de apelación al auto interlocutorio 264 del 18 de Noviembre hogaño.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se reponga la decisión tomada en dicho auto interlocutorio y se acoja el avalúo de los bienes presentado por el ejecutante o en su defecto se ordene un nuevo avalúo con un auxiliar de la justicia para que este determine el verdadero valor de los citados bienes.

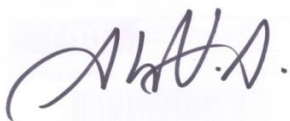
TERCERO: En caso de no reponer la decisión tomada se me conceda el recurso de apelación y se remita a costa de mi poderdante el expediente al superior jerárquico de esta judicatura a fin de que desate el presente recurso y revoque el auto recurrido y ordene acoger el avalúo aportado por el suscrito o en su defecto ordene nombrar un tercero auxiliar de la justicia para determinar el verdadero valor de los bienes embargados.

CUARTO: Se fijen las expensas de envió del expediente al superior jerárquico a fin de sufragar dichos gastos.

Se allegan con el presente recurso pantallazo donde consta que se envió por correo electrónico, el 12 de octubre de 2021 el pronunciamiento a los reparos y avalúos aportados por el ejecutado y el citado pronunciamiento.

Copia del presente recurso se remite al apoderado de la parte ejecutada conforme al Decreto 806 de 2020.

Respetuosamente, del Sr. Juez,



RAMON ALCIDES VALENCIA AGUILAR
APODERADO.