

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2.022)

Interlocutorio	836
Proceso	Ejecutivo
Ejecutante	Susana Castañeda Ramírez
Ejecutado	Jorge Agustín Castañeda Londoño y otros
Radicado	05679 40 89 001 2019 0005700
Asunto	No tiene en cuenta avalúo - Acepta cesión de crédito

En atención a los requerimientos realizados por este juzgado en autos de fecha 28 de julio y 16 de agosto de 2022, aporta la demandante Susana Castañeda Ramírez, ficha catastral del predio con matrícula inmobiliaria No. 023-18429 mediante el cual da cuenta de cumplir con las exigencias y solicita continuar con el respectivo trámite.

Las razones por las cuales el Despacho no aceptará el avalúo presentado por la parte demandante para el bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 023-18429 con un área total de 120.68 metros cuadrados, son las siguientes:

La primera porque a la luz de lo establecido en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, este método regulado por la norma en cita no es idóneo para establecer el precio real del bien, en concordancia con lo indicado en el Decreto 148 de 2020 en su artículo 2.2.2.1.1. Y segundo porque la Ley sustancial prevalece sobre la procesal, además porque la norma procesal propende por la igualdad de las partes, y la efectividad del derecho sustancial.

El Despacho advierte que el método utilizado por el apoderado para presentar el avalúo del bien inmueble, en este caso en particular, no es idóneo. Pues el mismo es ostensiblemente bajo frente al valor real del predio. Es un hecho notorio que una propiedad ubicada en el casco urbano del municipio de Santa Bárbara con un área de 120.68 metros cuadrados como se desprende del certificado de tradición y libertad tenga un valor tan irrisorio como el señalado en la ficha predial. Ello teniendo en cuenta que la propiedad raíz en este municipio tiene un gran valor en el mercado inmobiliario.

La demandante no cumplió en su totalidad con la carga que establece el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, para la presentación del avalúo de los bienes inmuebles que serán objeto de remate. Pues la norma en comento establece que,

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 real¹. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

Corresponde a quien presenta el avalúo catastral verificar que el valor de este sea idóneo para establecer el precio real, en el evento que no sea así dice la norma, que deberá presentar un dictamen conforme lo indica el numeral 1² del artículo 444 de la Ley 1564. Nótese que el Legislador contempló la posibilidad de que el método aquí establecido para avaluar los bienes inmuebles, avalúo catastral aumentado en un 50%, no sea el idóneo para establecer su precio real. En tal caso la misma norma previó la posibilidad de acudir a otro método cuando ello ocurriera. Carga que no solo recae en el demandado en procura de sus intereses, sino que el acreedor también tiene la obligación de constatar tal circunstancia y al percatarse de ella proceder como lo refiere la Ley.

En este caso la demandante Castañeda Ramírez no tuvo en cuenta tal circunstancia lo que deviene no solo en detrimento de los deudores, sino también debe ser tenido en cuenta por el acreedor para abarcar el pago total de su deuda, la cual quedaría insatisfecha por el valor tan ínfimo del predio objeto de remate.

La segunda razón por la cual no le es posible a este Juez avalar el avalúo presentado, radica en que la Ley procesal exige respetar la igualdad a las partes (art. 4. Ley 1564), quienes deberán “proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos” (art. 78 #1. Ley 1564). Siendo un deber del Juez “prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal” (Art. 42 #3. Ley 1564). No hay duda que aceptar el avalúo presentado por la señora Susana Castañeda, quien funge como demandante, sería un acto contrario a la dignidad de la justicia, lealtad y buena fe.

Ningún beneficio comporta el método regulado por el Legislador en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso para avaluar los bienes inmuebles, para el caso que ocupa la atención del Despacho, máxime cuando la misma norma de manera expresa prevé la posibilidad de utilizar otro método que si garantice los derechos de las partes. En cambio, su aplicación en estricto rigor genera mayores sacrificios a los principios de igualdad, justicia material, provocando daños a los intereses de ambas partes que acuden a la administración de justicia. Por ello no es idóneo su aplicación para este caso.

¹ Subrayas fuera del texto.

² 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. (subrayas fuera del texto original)

En conclusión, por no ser idóneo el método establecido en este caso para avaluar el predio objeto de remate, se ordenará a la parte demandante para que allegue un avalúo en la forma que dispone el numeral 1 del artículo 444 de la Ley 1564 de 2012.

Otro punto a resolver en el presente auto, es la solicitud que allega el señor Hernando Castañeda Londoño, manifestando que se efectuó contrato de cesión del crédito por la obligación que se ejecuta en las presentes diligencias, celebrado con la demandante Susana Castañeda Ramírez, en fecha 23 de agosto de 2022, quien también lo aporta a la presente foliatura.

A este respecto, debe precisarse frente a la cesión de derechos litigiosos que, según el artículo 1969 del Código Civil, “Se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis, del que no se hace responsable el cedente (...)”

A su vez, establece el artículo 1960 ídem que: “La cesión no produce efectos contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por este”.

Igualmente, el inciso 3° del artículo 68 del Código General del Proceso señala que “el adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente”.

Adicionalmente, refiere el Artículo 423 del C.G. del P. lo siguiente: “Requerimiento para constituir en mora y notificación de la cesión del crédito. La notificación del mandamiento ejecutivo hará las veces de requerimiento para constituir en mora al deudor, y de la notificación de la cesión del crédito cuando quien demande sea un cesionario. Los efectos de la mora sólo se producirán a partir de la notificación”.

En el presente asunto, se encuentran satisfechos los presupuestos de validez de la cesión de crédito; sin embargo, no está acreditada la notificación a los deudores ni la aceptación expresa de estos como requisito legal para que la misma surta efectos frente a ambos y frente a terceros, conforme lo preceptuado en el citado artículo 1960 de C.C. Adicionalmente, la referida cesión tuvo lugar con posterioridad a la notificación del mandamiento ejecutivo a los demandados, por lo que estos no tienen conocimiento de dicho negocio jurídico.

En ese orden de ideas, y comoquiera que los demandados Jorge Agustín Castañeda Londoño (notificado personalmente el día 24 de julio de 2019), Blanca Nelly Castañeda Londoño, Marleny del Socorro Castañeda Londoño (Notificadas personalmente el día 26 de julio de 2019), Juan David Villada Castañeda (Notificado personalmente le día 5 de agosto de 2019), Piedad Cecilia Ramírez de Castañeda (Notificada personalmente el 22 de octubre de 2019), Gustavo León Villada Castañeda (notificado personalmente el 11 de marzo de 2020), Álvaro de Jesús Castañeda Londoño y Edwar Santiago Villada Castañeda

(solicitud de notificación conforme lo dispone el artículo 301 del CGP, conforme escrito de fecha 20 de agosto de 2019) han sido notificados personalmente del mandamiento ejecutivo librado en el presente proceso, procederá el Despacho a aceptar la cesión del crédito celebrada entre el señor Hernando Castañeda Londoño, en calidad de cesionario, y Susana Castañeda Ramírez, como cedente, para cuyos efectos se enterará a los accionados de la existencia de tal cesión a fin de que se notifiquen de la misma a través de la presente providencia y se surtan los efectos previstos en la ley, continuándose el proceso con el cesionario y nuevo acreedor. Ello, en aras de garantizar el respeto por las garantías procesales de los demandados, quienes no deben ser sorprendidos con el cambio no informado del demandante y acreedor.

Respecto de la liquidación del crédito se dará el respectivo traslado por Secretaría a la contraparte. Una vez vencido dicho término se procederá a su verificación.

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: No se tendrá en cuenta el avalúo del bien inmueble presentado por el abogado de la parte demandante, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. Por lo que se ordena a la parte demandante para que presente un nuevo avalúo el cual deberá hacerse conforme lo establece el numeral 1 del artículo 444 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Aceptar la cesión del crédito celebrada entre Susana Castañeda Ramírez, en calidad de cedente, con el señor Hernando Castañeda Londoño, en calidad de cesionario, para cuyos efectos se tendrá como acreedor y demandante a este último, conforme se expuso en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Notificar a los señores Jorge Agustín Castañeda Londoño, Blanca Nelly Castañeda Londoño, Marleny del Socorro Castañeda Londoño, Juan David Villada Castañeda, Piedad Cecilia Ramírez de Castañeda, Gustavo León Villada Castañeda, Álvaro de Jesús Castañeda Londoño y Edwar Santiago Villada Castañeda de la cesión de crédito enunciada en el ordinal anterior, con la notificación de la presente providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 112 fijado el día 31 del mes de agosto del año 2022, a las 08:00 de la mañana.

KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ
SECRETARIO

Santa
Tel: 84

ures, oficina 302,
majudicial.gov.co

Firmado Por:
Wilfredo Vega Cusva
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Barbara - 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: **78ccc0b41d90148e6c432863554978c3e319b98c6152be1c7289a35c88660bc2**

Documento generado en 30/08/2022 03:30:28 PM

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