

SECRETARIA: La Dorada, Caldas, 13 de abril de 2021.

Informo a la señora juez que se ha solicitado el remate del inmueble cautelado.

El avalúo presentado a través de perito fue realizado hace 6 años.

A Despacho.



ARNULFO TOJAR TORRES
SECRETARIO

RAD.2011-00038-00
AUTO INTERLOC.439

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUICIPAL LA DORADA CALDAS**

Abril Diecinueve (19) de dos mil veintiuno (2021)

Se decide lo que en derecho procede en este proceso de ejecución singular promovido por MARIA AMPARO MARIN SANTAMARIA quien actúa a través de mandatario judicial, contra CARMELINA LOZANO.

Solicita el abogado demandante el señalamiento de fecha de remate del inmueble cautelado.

En el sub júdece, de la revisión de la actuación surtida en orden a resolver la petición, se observa y destaca:

Practicada la diligencia de secuestro del inmueble de propiedad de la ejecutada en proporción del 50%, identificado con matrícula inmobiliaria 106-2267 de la Oficina de Registro de II PP del Circuito de La Dorada, Caldas, ubicado en el centro poblado de Guarinocito, jurisdicción de este municipio, la demandante a través de perito presentó el avalúo.

Examinado el avalúo, éste fue presentado el día 4 de mayo de 2015, esto es, fue realizado hace seis (6) años.

Consecuente con lo anterior, se deben analizar las medidas a adoptar previamente a señalar fecha para la subasta.

Sobre este aspecto, esto es, sobre la antigüedad del avalúo del inmueble del inmueble por subastar, la Corte Constitucional en Sentencia T-531-10, refiriéndose a la *“prevalencia del derecho sustancial y las facultades oficiosas del juez*, al resolver amparo constitucional de la demandada, quien a su juicio, considera que el avalúo del inmueble de su propiedad embargado y secuestrado en proceso ejecutivo próximo a rematarse, dista mucho del valor real, expresó:

“....”

“En el caso debatido en sede de acción de tutela el interés del ejecutante no habría sufrido menoscabo si el juez hubiera procurado la asignación de un nuevo valor al bien, porque la posibilidad de que el nuevo avalúo hubiese arrojado un mayor valor garantizaba de mejor manera la satisfacción de su acreencia y, a la par, resguardaba los derechos e intereses de la señora Gómez Jiménez, quien, atendidas las circunstancias ampliamente expuestas, merecía estar situada en una posición procesal que le asegurara un mejor equilibrio respecto de su contraparte”.

“Ahora bien, con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla”.

“...”

“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”.

“Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la señora Gómez Jiménez”.

“...”

“El juez ha debido ordenar el nuevo avalúo para garantizar, además, el derecho a la igualdad entre las partes, habida cuenta de que si está permitido al ejecutante solicitar la reliquidación del crédito y cobrar los intereses que se causen desde la fecha en que se hace exigible y mientras dura el proceso ejecutivo, el equilibrio procesal sugiere que no hay obstáculo legal para que al juez pueda exigírsele que, oficiosamente, controle el valor del avalúo que sirve de base para efectuar el remate”.

“En el sentido que se acaba de indicar, no sobra recordar que el artículo 521-5 del Código de Procedimiento Civil permite presentar liquidación adicional del crédito y que si el artículo 533 ibídem establece la posibilidad de practicar un nuevo avalúo a instancia de “cualquier acreedor”, nada obsta para que el juez pueda ordenar de oficio esa práctica cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole”.

“Así lo consideró la Corte Suprema de Justicia al confirmar una sentencia que negó la tutela deprecada en contra de la decisión de un juez que había ordenado practicar un nuevo avalúo de unos bienes raíces, en lugar de fijar nueva fecha para llevar a cabo la diligencia de remate. Al resolver sobre la impugnación, la Corte consideró que la decisión del funcionario judicial se había basado en argumentos que, “aun cuando la Corte pudiera no compartirlas en su integridad, no se muestran como absurdos, irrazonables o completamente alejados del sentido que corresponde dar a los preceptos del estatuto procesal, lo que conduce, en consecuencia, a que la actuación objeto de acusación no pueda ser censurada exitosamente en el terreno constitucional. Sobre el particular, conviene transcribir un párrafo de lo expuesto por la Corte Suprema en su providencia”:

“Se observa que el funcionario del conocimiento ordenó la realización de un nuevo avalúo teniendo en cuenta que los inmuebles trabados en el mencionado trámite coactivo fueron avaluados hace más de diez (10) años, y que luego de que la primera diligencia de remate fuera declarada desierta ella fue ‘truncada en segunda ocasión en múltiples veces’, por lo que, según su propia expresión, ‘resulta forzoso aceptar que el avalúo está envilecido por varios factores que influyen no sólo en relación con las variables macroeconómicas, sino también por las características propias de los inmuebles a subastar (...)’; y seguidamente indicó que ‘aunque desde una óptica literalista este derecho asiste a ‘cualquier acreedor’ y ‘después de la tercera licitación’, cabe observar que la ejecución no es ajena al principio de favorabilidad porque ningún argumento justifica tornar más gravosa la situación del deudor, más aun apuntalando el principio procesal de la igualdad, resulta plausible afirmar que la proyección en el tiempo del trámite procesal apareja secuelas patrimoniales desfavorables para las partes’ o incluso, en el caso particular, ‘en relación con la solución de otro crédito con prelación (DIAN), luego contrariamente al pensamiento de autorizados doctrinantes el justiprecio no es un simple valor de referencia porque la satisfacción del acreedor tampoco debe lograrse en detrimento de la prenda general’^[24].

"Así pues, se impone concluir que, aun cuando la regularidad formal del trámite de ejecución adelantado en contra de la señora Luz Marina Gómez Jiménez no admite reparo, los jueces se ciñeron de modo tan estricto al procedimiento que incurrieron en un exceso de ritual manifiesto contrario al debido proceso de la deudora, al derecho a que su acceso a la administración de justicia estuviera orientado por la prevalencia del derecho sustancial y a su derecho a la igualdad procesal. Cabe, entonces conceder el amparo solicitado y revocar la sentencia revisada que lo denegó".

Consecuente con lo anterior, oficiosamente se ordenará al demandante, previamente a señalar fecha para el remate, presentar un nuevo avalúo del inmueble embargado y secuestrado dentro de la presente acción ejecutiva, el que se itera, a la fecha y por escasos días fue realizado por perito hace ya seis (6) años, a fin de determinar su valor real en atención a la circunstancia de que el lapso de tiempo transcurrido desde la fecha de la presentación del avalúo (4 de mayo de 2015) , contribuye a alejar, el valor entonces asignado del precio real que en la actualidad le corresponde al bien.

Igual derecho le asiste a la demandada CARMELINA LOZANO, para presentar un nuevo avalúo del inmueble de su propiedad.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR oficiosamente a las partes, demandante y demandada, previamente a señalar fecha para el remate, presentar un nuevo avalúo del inmueble embargado y secuestrado dentro de la presente acción ejecutiva, por lo anteriormente esbozado en esta providencia.

SEGUNDO: REALIZADO lo anterior, se decidirá lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIANA MARIA ZULUAGA GIRALDO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
LA DORADA – CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 060 del 20 de abril de 2021


ARNULFO TOJAR TORRES
SECRETARIO