

RADICADO	680514089001-2012-00036-00
PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	EDGAR MAURICIO SILVA
DEMANDADOS	PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ y OTRO
AUTO	RESUELVE RECURSO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

Aratoca, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Se procede por medio de esta providencia a resolver los recursos de reposición interpuestos por la abogada del demandado CLAUDIA MARITZA CHACON BARAJAS, y por el doctor RURIK ROSTOV ALDOMAR PARADA ROJAS actuando como apoderado del señor EDGAR MAURICIO SILVA, dentro del presente proceso, contra el auto de fecha 13 de mayo de 2022 por medio del que se les requirió para presentar un nuevo avalúo.

### A. ANTECEDENTES.

Mediante proveído del 13 de mayo de 2022, después de realizar un análisis de unos escritos de avalúos presentados por las partes se consideró que estos no eran satisfactorios por falta de argumentación y claridad, por lo que se decidió:

“PRIMERO: CONSIDERAR no idóneos los avalúos allegados presentados por los apoderados de las partes, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: REQUERIR a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble denominado EL MIRADOR , vereda Clavellinas identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 319-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, de propiedad del señor PEDRO IGNACIO AAPRICIO ORTIZ, que se encuentra legalmente embargado y secuestrado dentro del presente proceso, teniendo en cuenta las observaciones aquí señaladas.

TERCERO: CONCEDER como termino común para presentar debidamente sustentados y con los correspondientes soportes los avalúos, veinte (20) días a partir de la ejecutoria de la presente decisión.”

El Juzgado concluyó después de un análisis de los escritos de avalúos allegados que ninguno resultaba idóneo y consecuentemente ordenar la realización de unos nuevos avalúo del inmueble embargado y secuestrado, por cada una de los peritos que dispongan las partes interesadas a fin de determinar su valor real como base para adelantar el remate y la consecuente ejecución solicitada en la demanda.

En el auto se explica que aspectos no son claros y que además no explican los parámetros metodológicos y legales con que se realice el avalúo solicitado, así como de su idoneidad, imparcialidad y experiencia acreditada en temas de avalúos, con bases suficientes que sustenten las áreas, valorización, producción y valores; deberá ajustarse a lo señalado en el Decreto 1420 de 1998.

Este auto fue notificado por estado el 16 de mayo de 2022, siendo recurrido por la parte demandada el mismo día que se estaba notificando, y por la parte actora, mediante escrito allegado el día 19 de mayo de 2022; procediendo a surtir el trámite previsto en el art. 319 del C.G.P.

## **B. EL RECURSO.**

1. La parte demandada por intermedio de su apoderada señala que en el escrito allegado el 21 de abril del año en curso, solamente puso de presente unas inconsistencias al avalúo allegado por la parte demandante, donde en unas de sus partes señala:

“...puse de presente las inconsistencias del avalúo allegado por la parte demandante, basándome en el valor de metro cuadrado de una franja de terreno del predio EL MIRADOR ubicado en la vereda CLAVELLINAS del municipio de Aratoca realizado por la evaluadora NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA en el mes de noviembre de 2021, al igual que al área de terreno de la casa de habitación del tercero pero no es cierto la afirmación que hace el Despacho en el sentido de haber sido allegado dicho avalúo para controvertir el de la parte demandante...”  
(Subrayado fuera de texto).

Seguidamente agrega, “pues la finalidad única y exclusiva era demostrar que en el mes de noviembre de 2021 se había dado como precio al metro cuadrado de una parte del predio la suma de CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$14.750) y que el área de la vivienda del tercero era de 200 metros cuadrados y no de 32.36 metros cuadrados como lo afirmó el evaluador ROBINSON SANCHEZ PARRA.” (Subrayado fuera de texto).

Tampoco entiende porque el despacho no le señaló un termino prudencial para presentar un nuevo avalúo.

2. La parte demandante argumenta en su escrito de recurso que presentaron un nuevo avalúo conforme el inciso segundo del artículo 457 sobre repetición del remate y remate desierto del Código general del Proceso, del cual el despacho corrió traslado a la parte ejecutada, quien mediante escrito solicitó tiempo para un nuevo avalúo, sin que, ello fuera pertinente y para tratar de objetar el presentado allega un avalúo de una parte del terreno, incumpliendo lo señalado por el artículo 444.

Más adelante agrega que que conforme con el traslado del artículo 110, sólo contaba la parte ejecutada con 3 días para presentar un avalúo del predio, cosa que no hizo, sino que por el contrario pidió tiempo, por tener un avalúo parcial de una franja inferior al 50%, que no buscaba valorar el predio sino la casa de un tercero, por lo que, destaca que entonces no cumplió con la carga de presentar un avalúo del predio de su representado, sino por el contrario solicitaba era tiempo para presentar el avalúo a pesar que la etapa procesal había pasado y debía era el despacho desechar el avalúo por no cumplir los presupuestos y darlo por no objetado.

Seguidamente, expresa que allega el escrito del evaluador donde sustenta que su avalúo cumple con los requisitos y que en el se aclaran los interrogantes solicitados por el despacho.

### C. CONSIDERACIONES.

Procede el despacho a resolver, analizando los planteamientos del recurrente; así:

1. Con relación a las manifestaciones de la parte demandada donde expresa la apoderada que ella solamente estaba señalando unas inconsistencias al avalúo, no es tan cierto, pues sí observamos la forma como se expresa, es claro que no solamente realiza observaciones, sino además expresa que contiene falsedades, pue manifiesta en su primera parte: “El avalúo realizado por el señor ROBINSON SANCHEZ PARRA es totalmente alejado de la realidad, ya que si se mira es fiel copia tomado del avalúo realizado por el señor LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ, ....., ya que incurre en las mismas imprecisiones y falsedades, pues en realidad jamás estuvo en el predio ni el señor LUDWING ANDRES ni ROBINSON SANCHEZ pues no existe foto alguna en el avalúo que así lo demuestre y es de vital importancia y exigencia legal tener evidencias de la visita realizada al inmueble, ...” (Subrayado fuera de texto).

Más adelante señala que entre las falsedades están:

“El área de la construcción de la vivienda del señor LUIS MARIO ROJAS que menciona que son 32.36 metros cuadrados cuando en realidad son 200 metros cuadrados como consta en el avalúo realizado por la perito NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA...”

“El valor dado a las construcciones es irrisorio y no es producto de un estudio real ni está sometido a un método de valoración ya que es amañado tan es así que en este avalúo el valor del metro cuadrado de construcción es menor al valor dado hace un año, tanto para la vivienda del señor LUIS MARIO ROJAS como para la vivienda de PEDRO IGNACIO PARICIO ORTIZ...”

“...no realizó una descripción detallada de cada una de las construcciones, ni tampoco la somete a la valoración por método alguno es simplemente lo que les conviene con el único fin de dar un avalúo muy por debajo a la realidad, tampoco menciona que otras mejoras tiene el inmueble.” (Subrayado fuera de texto).

Vuelve y reitera que no se sabe la fecha en que se realizó y que no se tuvieron en cuenta el valor real del terreno ni del cultivo de café.

También expresa: “Me permito allegar el avalúo comercial de la franja de terreno que tiene en posesión el señor LUIS MARIO ROJAS terreno que hace parte del predio objeto del presente avalúo el cual fue realizado por la señora NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA en el mes de noviembre del año 2021.” (Subrayado fuera de texto).

Entonces con todas esas apreciaciones en contra del avalúo, no entiende el despacho como pretende decir que no pretendía controvertir el avalúo presentado por la parte demandante; que incluso le expresa que esta incurriendo en falsedades.

Pretende ahora decir, que solo buscaba que se le fijara un término adicional para allegar un nuevo avalúo, manifestando que es un término prudencial para allegar el avalúo comercial del inmueble por medio del cual iba a controvertir el avalúo presentado por la parte demandante ya que repito haciendo uso del artículo 227 del C.G.P, donde además se contradice, diciendo que ella no anexó el avalúo de la franja de terreno que tiene en posesión el señor LUIS MARIO ROJAS para controvertir el avalúo de la parte demandante, y dice que solo se anexó como prueba para demostrar ciertas inconsistencias.

Al respecto hay que recordarle a la apoderada que no tiene claridad respecto a los avalúos o dictámenes, ni las oportunidades, ni tampoco que son observaciones a los presentados por las otras partes, o por el contrario trata de confundir al despacho y las demás partes.

Primero, en este caso no se trata de los dictámenes del artículo 227 del C.G.P., pues ese es para allegar con la demanda o para presentar al momento de pedir pruebas; en este caso, el estado del proceso ejecutivo ya se encuentra con sentencia y debemos aplicar la norma especial del artículo 444 del C.G.P., como bien lo apunta el apoderado del demandante.

Es muy evidente que el escrito presentado se refiere a observaciones respecto al avalúo presentado por la parte demandante, refiriéndose incluso a que contenía falsedades, sin mayor argumento.

Solicitar un término adicional es pretender desconocer los términos procesales ya fijados, es desconocer el debido proceso; porque con un avalúo de una parte del predio, pretendía cumplir la norma, pero al mismo tiempo solicitar más termino para uno adicional.

Aquí no se trata de decir que ella había anunciado que iba a allegar otro avalúo, y entonces tenía que aceptarse sin discusión esa manifestación de la abogada, eso es aceptar que entonces los apoderados son los que deciden ampliarse autónomamente los términos y cumplir cuando quieran.

Ahora bien respecto a su dictamen aportado supuestamente solo para demostrar aspectos relacionados con el área y el valor dado por el perito evaluador ROBINSON SANCHEZ PARRA; es de simple lógica que cuando se corre traslado de un escrito, en este caso específico de un

avalúo, es para que las demás partes se pronuncien sobre lo expresado en ese escrito, no es un término para solicitar plazos para presentar uno nuevo, incluso sin mayor esfuerzo se entiende que cuando se corre traslado de un avalúo y se hacen observaciones sobre lo que allí se dice y se presenta otro avalúo, así sea solo respecto a un aspecto, en este caso de una parte del área y su valor, pues se está pronunciando sobre el que se le corrió traslado, planteando cuestionamientos al dictamen presentado. Afirmar lo contrario es distorsionar la realidad procesal.

Sobre términos adicionales para presentar el otro avalúo por la parte demandada, recordemos lo dispuesto en la norma.

“Artículo 117. Perentoriedad de los términos y oportunidades procesales. Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, **son perentorios e improrrogables**, salvo disposición en contrario.

El juez cumplirá estrictamente los términos señalados en este código para la realización de sus actos. **La inobservancia de los términos tendrá los efectos previstos en este código, sin perjuicio de las demás consecuencias a que haya lugar. (...)**” (Resaltado del Despacho).

Frente a la perentoriedad de los términos procesales, la doctrina ha enseñado lo siguiente: “Los términos para la realización de actos procesales de parte son perentorios, lo que significa que expirado el plazo no es posible realizar eficazmente el acto dejado de cumplir en oportunidad”

La apoderada se lamenta que no se le concedió tiempo adicional para presentar un avalúo nuevo, pero pareciere que no leyó todo el auto, pues precisamente ante todas las inconsistencias es que se ordena a ambas presentar uno nuevo y les concede 20 días.

2. Respecto al recurso de la parte demandante y sus argumentaciones, en el que inicialmente señala que presentaron avalúo conforme el inciso segundo del artículo 457 sobre repetición del remate y remate desierto del Código General del Proceso, del cual el despacho corrió traslado a la parte ejecutada, quien mediante escrito solicitó tiempo para un nuevo avalúo, sin que, ello fuera pertinente y para tratar de objetar el presentado allega un avalúo de una parte del terreno, incumpliendo lo señalado por el artículo 444.

Sobre este primer aspecto es importante señalar que le asiste razón, en el sentido que esos son los respaldos normativos al trámite surtido, y que efectivamente ese traslado no es para solicitar términos adicionales, como ya se le explicó a la apoderada de la parte demandada.

Sobre el traslado, señala que conforme al artículo 110, la parte ejecutada solo contaba con 3 días para presentar un avalúo del predio, cosa que no hizo, sino que pidió tiempo por tener un avalúo parcial de una franja inferior al 50%, que no busca valorar el predio sino la casa de un tercero, por lo que, no cumplió con la carga de presentar un avalúo del predio de su representado, por lo que no se le puede dar más tiempo para presentar el avalúo cuando ya paso la etapa procesal y debía era el despacho desechar el avalúo y el escrito y darlo por no objetado, pues para ello debe entregar un avalúo nuevo, requisito que no cumplió y no ha cumplió la parte ejecutada.

En relación a este punto, se aclara que la parte demandante presenta escrito allegando el avalúo para los fines pertinentes del artículo 457 del C.G.P., el día 4 de abril de 2022, seguidamente el despacho mediante auto de fecha 8 de abril de 2022, la semana siguiente no corrieron términos por ser semana santa, entonces ese auto se notificó por estado el día 18 de abril, los tres días siguientes se surtieron el 19, 20, y 21 de abril y la parte demandada presenta el mencionado escrito el día 21 de abril de 2022, es decir dentro del término, por lo que no le asiste razón al apoderado de la parte demandante, sobre la extemporaneidad.

Ningún argumento expresa ni fundamenta el apoderado de la parte demandante, relacionado con la irregularidad o los fundamentos jurídicos y facticos del auto emitido por el despacho de fecha 13 de mayo de 2022, simplemente se refiere al traslado y pretender mediante el recurso adicionar el escrito de avalúo, con escrito anexo del perito.

Los recursos no son para adicionar lo que se les piden que complementen, se deben es sustentar en relación con la decisión tomada.

### **3. Análisis normativo y jurisprudencial:**

Se les recuerde a los apoderados que el despacho en el auto de fecha 13 de mayo de 2022, está adoptando una decisión de carácter oficioso en aras de garantizar el debido proceso.

Nuestro nuevo esquema procedimental, establece una mayor actividad oficiosa del juez, en el trámite de los procesos, entendiéndose no como una facultad, sino como un deber legal, para esclarecer hechos oscuros, o cuando su inactividad conlleve a tomar decisiones apartadas de la justicia material; lineamientos consagrados en los artículos 8º, 42, 169 y 170 del C.G.P.

De la misma manera se establece que el Juez debe utilizar sus poderes de ordenación e instrucción, disciplinarios y correccionales.

El artículo 42 del C.G.P., sobre deberes del Juez, en su numeral segundo establece, que el juez debe hacer efectiva la igualdad de las partes.

En el mismo sentido, el numeral 3º, *Ibídem*, consagra: “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.”

En el numeral 4º, *Ibídem*, señala: “Emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes”.

Más adelante agrega en su numeral 6º, “Decidir aunque no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, o aquella sea oscura o incompleta, para lo cual aplicará las leyes que regulen situaciones o materias semejantes, y en su defecto la doctrina constitucional, la jurisprudencia, la costumbre y los principios generales del derecho sustancial y procesal.” (Subrayado fuera de texto).

Igualmente, el artículo 43 del C.G.P., sobre poderes de ordenación e instrucción del Juez, en su numeral 2º, establece, que el juez debe rechazar cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente o que implique una dilación manifiesta. (Subrayado fuera de texto).

La Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, expresa en su artículo 9º que “es deber de los funcionarios judiciales respetar, garantizar y velar por la salvaguarda de los derechos de quienes intervienen en el proceso”

También el artículo 11 del Código General del de Proceso, señala:

**“Interpretación de las normas procesales.** Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.”

Si bien, el demandante en el proceso ejecutivo aportó un avalúo realizado por un perito, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del presente caso y con los parámetros que el mismo artículo citado propone para medirla. Después de analizarlo el despacho encuentra que el mismo es incompleto y presenta algunas inconsistencias señaladas en el auto de fecha 13 de mayo de 2022.

También encontró que el escrito de avalúo presentado por la parte demandada no cumplía con los requisitos y solo se refería a unas inconsistencias sobre una parte específica, sin el debido sustento.

Esos poderes y conforme a la facultad oficiosa hace necesario, plantear una forma de lograr la justicia material, que en este caso sería lograr un avalúo justo, un avalúo idóneo que corresponda a un precio real, donde se tenga claro los fundamentos y bases del dictamen, donde se incluyan todos los factores a evaluar, que pueda servir de base para efectuar un remate del que se obtenga un precio que permita acercarse al pago de su crédito. La idoneidad del precio de un bien embargado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con el objeto de hacer efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante.

Tampoco podemos aceptar simples apreciaciones trayendo como fundamento avalúos incompletos presentados por la parte demandada, si se presentan observaciones deben también fundamentarse buscando el valor real de la totalidad del predio.

El fin no es solo proteger los derechos patrimoniales del acreedor, también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento, no implica que se autorice afectar abiertamente su patrimonio, con el fin de lograr el efecto de la ejecución.

Debemos buscar la efectividad del derecho sustancial, por encima de las formas propias del juicio, entonces acudimos a lo dispuesto en el artículo 228 de la Constitución política, que establece el derecho a acceder a la

administración de justicia y, en particular, la prevalencia del derecho sustancial en toda clase de actuaciones judiciales<sup>1</sup>.

El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero.

No se trata de aplicar una norma de manera irrestricta, sino interpretando el derecho.

Sobre el Defecto Procedimental, nuestra honorable Corte constitucional, se ha pronunciado en reiterados fallos.

En Sentencia T-264 de 2009, estimó que “un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y, por esta vía sus actuaciones devienen en una denegación de justicia”, causada por la aplicación de disposiciones procesales opuestas a la vigencia de los derechos fundamentales, por la exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por “un rigorismo procedimental en la apreciación de las pruebas”<sup>2</sup>.

Para el caso específico, es importante traer en cita, lo señalado por nuestra honorable Corte Constitucional en **Sentencia T-531 de fecha 25 de junio de 2010**, Magistrado Ponente: GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO, que en varios de sus apartes, sienta una importante jurisprudencia, que marca lineamientos en este tema.

“En reiterada jurisprudencia, esta Corporación ha señalado que la observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio no puede servir al propósito de hacer que las ritualidades procesales se conviertan en un fin en sí mismas, pues la prevalencia del derecho sustancial impone que los procedimientos sirvan como medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos de las partes y demás intervinientes en los procesos.”

El argumento que sirve de soporte a la decisión de aceptar el avalúo catastral, con el incremento legalmente previsto como base para efectuar el remate, o de aceptar sin reparos el avalúo de un perito y de no acceder a su revisión mediante la práctica de otro medio de prueba es de orden estrictamente legal, específicamente el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, hoy modificado por el artículo 444 del C.G.P.

“A la literalidad de la disposición que se acaba de citar, los despachos judiciales agregan como argumento para mantener el valor catastral que la parte ejecutivamente demanda no objetó el avalúo en la oportunidad pertinente, pero, como ya ha sido puesto de presente al analizar los requisitos generales de procedencia, el argumento es insuficiente, porque 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.”<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Cfr. Corte Constitucional, Sentencia SU-159 de 2002.

<sup>2</sup> Cfr. Corte Constitucional, Sentencia T-264 de 2009. M. P. Luis Ernesto Vargas Silva.

<sup>3</sup> Sentencia T-531 de 2010.

Las mencionadas sentencias aunque referidas en su mayoría a el avalúo catastral, también son aplicables para el presente caso pues esos avalúos presentados se consideraron no idóneos. Debemos entonces aplicar las facultades oficiosas del juez, con fundamento en la normatividad expresada en párrafos anteriores, aún de tipo inquisitivo, con la finalidad que en el proceso se logre la vigencia y efectividad del derecho material.

“... con la evidencia derivada de un hecho notorio no necesitado de prueba, se sabe que, en muchas ocasiones, los valores surgidos del avalúo catastral suelen distar mucho del valor comercial y que el proceso de actualización de los correspondientes valores normalmente lo emprenden las entidades encargadas, luego no es carga que necesariamente deba recaer en el usuario. Tanto es así que el propio artículo 516 del Código de Procedimiento Civil prevé que, para fijar el valor de un bien, el avalúo catastral ha de ser incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.<sup>4</sup>

“La Sala no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aún cuando los procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.”

“La Sala encuentra que el reclamo de la actora formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, **constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía.**” (Negrilla fuera de texto.).

Sobre el avalúo y su idoneidad, es preciso señalar que los derechos patrimoniales del acreedor no solo son los únicos que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos de los demandados, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no debe conducir necesariamente al desconocimiento de sus garantías o que autorice afectarlo en su patrimonio, con tal de cumplir el efecto de la ejecución.

Más adelante agrega la misma providencia: “Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues **la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.**” (Negrilla y subrayado fuera de texto.).

Esas inconsistencias que se generen en el trámite del proceso ejecutivo tienen su principal causa en los argumentos que se explicaron en el auto de fecha 13 de mayo de 2022, por algunas deficiencias en sus soportes para establecer el valor real que se le asigna al inmueble.

---

<sup>4</sup> Sentencia T-531 de 2010.

Sobre este mismo asunto es preciso destacar, que nuestra Corte Constitucional en sentencia T-732 de 2017, al estudiar un caso similar señaló:

*“(…) Por otra parte, la Sala reconoce que en esta decisión la Corte indicó que correspondía al juez del proceso ejecutivo **“ordenar el nuevo avalúo” de oficio “cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole”**. Sin embargo, esta decisión se adoptó atendiendo a las particularidades del caso que correspondió conocer en esa oportunidad a la Sala Cuarta de Revisión. Es así como, en ese asunto antes de cumplir con la diligencia de remate **“el apoderado de la parte demandada le solicitó al Juez Tercero Civil Municipal de Montería abstenerse de realizarla y al efecto adujo que ‘si bien es cierto que el avalúo no se objetó en la debida oportunidad, también lo es que para nadie es un secreto que el avalúo presentado en este proceso no es el idóneo para tal fin’** y al concluir solicitó **‘al señor Juez invalidar esta actuación, es decir, la relacionada con el avalúo del bien a rematar y, en su lugar, nombrar a un perito de la lista de auxiliares de justicia a fin de que avalúe el bien trabado en este asunto, no sin antes abstenerse de llevar a cabo la diligencia de remate programada por su despacho’**”. (Negrilla fuera de texto).<sup>5</sup>*

En consecuencia, es totalmente viable y con respaldo en los principios constitucionales, las disposiciones legales esbozadas y los poderes inquisitivos y oficiosos del juez en aras de lograr la efectividad material de la justicia, proceder a considerar no idóneo el avalúo presentado por la parte demandante, menos lo esgrimido por la parte demandada, por ser incompletos, y consecuentemente ordenar la realización de un nuevo avalúo del inmueble embargado y secuestrado a fin de determinar su valor real como base para adelantar el remate y la consecuente ejecución solicitada en la demanda.

4. Conclusión: En los escritos llamados de reposición, no se vislumbra cual fue la situación ilegal o irregular del auto que buscan reponer, simplemente expresa consideraciones otra vez relacionadas con sus apreciaciones personales sobre los valores y los fundamentos del avalúo, presentando aclaraciones que no se solicitaron, pero para nada tiene que ver con el fundamento del decreto de exigir a las partes que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble denominado EL MIRADOR, vereda Clavellinas identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 319-54820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, de propiedad del señor PEDRO IGNACIO APARICIO ORTIZ, que se encuentra legalmente embargado y secuestrado dentro del presente proceso, y además concederles un término común de 20 días para presentar debidamente sustentados y con los correspondientes soportes.

La honorable Corte Constitucional, ha indicado como punto de partida que “el derecho al debido proceso, como todos los derechos fundamentales, no es un derecho absoluto. Su ejercicio (...) puede ser objeto de limitaciones que resultan

---

<sup>5</sup> Sentencia T-732 del 14 de diciembre 2017, MP. JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS.

ser necesarias para realizar otros principios superiores o para garantizar otros derechos fundamentales que en cierto momento pueden verse confrontados con aquel”, tales como la celeridad procesal, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas y el derecho al acceso a la justicia. (Sentencia C-648 de 2001).

El objeto del recurso no es para que el Juez proceda a estudiar las manifestaciones del evaluador sobre complementaciones o adiciones que soportan la idoneidad de su avalúo. Tampoco para ampliar términos concediendo adiciones para presentar otro avalúo para contradicción.

Es decir, ninguno de los recurrentes argumenta jurídicamente con elementos sólidos y válidos desde el punto de vista de inaplicación o indebida interpretación del derecho, que puedan desvirtuar los fundamentos de la providencia recurrida; solamente se refiere a aspectos generales del trámite en el que nos encontramos, la defensa de un dictamen allegado y hacer señalamientos indebidos.

En aras de los principios de igualdad, eficiencia, celeridad y economía procesal el despacho requirió a ambas partes para que allegaran un nuevo avalúo, pero igualmente podría haber ordenado un nuevo perito de la lista de auxiliares de la justicia, independiente a costa de ambas partes.

En razón a las anteriores consideraciones, a este Juzgado no le queda otra alternativa que no tener en cuenta las apreciaciones esgrimidas, pues no alcanzan a desvirtuar en forma alguna las razones que este juzgado adujo para requerir a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble embargado y por tanto no reponer el auto de fecha 13 de mayo de 2022, confirmándolo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca.

## **RESUELVE**

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 13 de mayo de 2022, confirmándolo en su integridad, por medio del que se les requiere a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien inmueble denominado EL MIRADOR, en razón a las consideraciones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez,

**GABRIEL ISAAC SUÁREZ CORREDOR**

**Firmado Por:**

**Gabriel Isaac Suarez Corredor  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Aratoca - Santander**

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:

**9fc1f6b88005fac0011491ce608883527779d2a513354224c333b65724f899cb**

Documento generado en 31/05/2022 04:22:25 PM

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