

PROCESO	EJECUTIVO MINIMA CUANTIA
RADICADO	680514089001-2019-00019-00
DEMANDANTE	ISRAEL MORENO, EN CAUSA PROPIA
DEMANDADO	OFELMA SIERRA DE MUÑOZ Y RAMIRO MUÑOZ SIERRA
AUTO	NO ACEPTA AVALUO CATASTRAL Y DESIGNA PERITO AVALÚO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARATOCA

Aratoca, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Teniendo en cuenta que mediante escrito el demandante, allega el certificado catastral del predio EL LLANITO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **319-11566** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, con el avalúo del predio en la suma de quince millones cuarenta y ocho mil pesos (\$15.048.000), identificado número predial 00-00-00-00-0001-0152-0-00-00-0000, con un área de 5 HA 7.500 m² y un área construida 55.0 m² de propiedad de RAMIRO MUÑOZ SIERRA, identificado con cedula de ciudadanía No. 5.744.314.

En escrito anterior el demandante presentó un recibo del municipio de Aratoca de liquidación de impuesto predial del predio EL LLANITO donde aparece un avalúo de quince millones cuarenta y ocho mil pesos (\$15.048.000,00), incrementado este valor en un cincuenta por ciento (50%) que de acuerdo a lo ordenado por el artículo 444 del CGP, el avalúo del lote equivaldría a la suma de veintidós millones quinientos setenta y dos mil pesos (\$22.572.000,00).

Analizada la petición presentada la parte demandante, se tiene que efectivamente el predio se encuentra embargado y secuestrado, y sería del caso dar aplicación a lo dispuesto en el Artículo 444 del C.G.P.

Sin embargo, considera el despacho que esta petición debe ser analizada con detenimiento y proceder a una decisión que ampare los derechos de las partes, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Conforme se ha expresado en este proceso ejecutivo promovido por el señor ISRAEL MORENO en contra de los señores OFELMA SIERRA DE MUÑOZ y RAMIRO MUÑOZ SIERRA, para obtener el pago de la suma de quince millones ochocientos mil pesos (\$15.800.000,00) más los respectivos intereses corrientes del 1° de junio de 2018 hasta el 1° de febrero de 2019 y moratorios desde el 2 de febrero 2019.

2. Dentro del trámite procesal, se surtió la diligencia de secuestro del respectivo inmueble, el 12 de febrero del 2020, el predio tiene forma cuadrada con

topografía quebrada con una área en la que a pesar de no haber sido posible la medición exacta se pudo establecer que tiene un área aproximada de 4 HA 8.100 m², mejorado con cultivos de café tipo castilla, aproximadamente cuatro mil matas, cultivo de plátano ceneguero y dominico aproximadamente 500 plantas, un cultivo de morón aproximadamente un cuarto de hectárea, árboles cítricos, maderable y nativos para sombra de café, y un potrero de aproximadamente 1 hectárea, mejorado con dos casas de habitación, cuenta además con un galpón de 17X6 metros, con techo de zinc y estantillos en madera y piso de tierra donde hay aproximadamente de dos mil a tres mil gallinas ponedoras. Lo que nos indica que se trata de un predio con buena producción.

3. Este proceso se viene adelantando por el trámite de oralidad, cuyo fin es la celeridad procesal y descongestión e impide que los procesos demoren más de los términos previstos; en armonía con los principios del Código General del Proceso.

Nuestro ordenamiento procesal, en su artículo 444 del Código General del Proceso, establece: **“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 evaluarse 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.”

(Subrayado fuera de texto)

Aplicar de manera irrestricta la mencionada disposición sería causar un perjuicio a los derechos fundamentales de la parte demandada y en especial del

propietario del inmueble RAMIRO MUÑOZ SIERRA, dentro de los que se encuentran el derecho a la propiedad y debido proceso.

4. 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 8°, 42°, 169° y 170° del C.G.P.

De la misma manera se esclarece 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 deber hacer efectiva la igualdad de las partes.

En el mismo sentido, el numeral 3°, Ibidem, 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”

El numeral 4°, Ibidem, señala: “Emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes”

Mas adelante agrega en su numeral 6°, “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 del texto).

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

La Ley 270 de 1996, estatutaria de la Administración de Justicia, expresa en su artículo 9° 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 Proceso, señala que, “al interpretar 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 el certificado catastral, porque se 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 del mismo artículo citado propone para medirla. Ante una deuda de más de veintiséis millones de pesos, solo se remataría el inmueble por un valor de quince millones cuarenta y ocho mil pesos (\$15.048.000,00), incrementado este valor en un cincuenta por ciento (50%)

que de acuerdo a lo ordenado por el artículo 444 del C.G.P., el avalúo del lote equivaldría a la suma de veintidós millones quinientos setenta y dos mil pesos (\$22.572.000,00), cuya base de licitación será el 70% del avalúo, es decir, quedaría en la suma de quince millones ochocientos mil cuatrocientos pesos (\$15.800.400,00), suma totalmente irrisoria conforme a las condiciones del predio y al valor promedio de la hectárea en este municipio y teniendo en cuenta que el predio cuenta con todos sus servicios y servidumbres, es cercano al casco urbano y de fácil acceso, se encuentra en producción y cuenta con dos construcciones y un galpón que así sean muy básicas, no son su valor real.

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, 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 solo atendiendo su interés de ejecutante.

5. El fin no solo es 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 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.

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

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 exigencia irreflexiva del cumplimiento de requisitos formales o por “un rigorismo procedimental en la apreciación de la pruebas” .

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, y de no Acceder a su revisión mediante la práctica otro medio de prueba es de orden estrictamente legal, específicamente el artículo 444 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.”¹.

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”.².

“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,**

¹ Sentencia T-531 de 2010.

² Sentencia T-531 de 2010.

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 en juego deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, 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.

Esas inconsistencias que se generen en el trámite del proceso ejecutivo tienen su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad, no se aseguró que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real, pudiendo acompañar un dictamen.

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

Para la posesión del perito que se le remitirá el acta correspondiente al correo electrónico, quien la devolverá firmada de la misma manera.

En virtud de lo expuesto en líneas anteriores, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca Santander,

RESUELVE:

PRIMERO: CONSIDERAR no idóneo el avalúo catastral, presentado por el demandante, señor ISRAEL MORENO, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: ORDENAR el avalúo del bien inmueble denominado **Finca EL LLANITO**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **319- 11566** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, ubicado en la vereda San Antonio del Municipio de Aratoca, de propiedad del señor RAMIRO MUÑOZ SIERRA, que se encuentra legalmente embargado y secuestrado dentro del presente proceso, teniendo en cuenta las observaciones aquí señaladas.

TERCERO: DESIGNAR a la doctora NOHORA BEATRIZ RODRIGUEZ BAYONA, C.C. 37.889.755 como perito evaluadora, quien puede ser contactada al celular 3103040390 y al correo electrónico nbr7248585@gmail.com , para efectuar el avalúo el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **319-11566** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil. quien deberá posesionarse el día 1° de diciembre de 2020, en la que se le advertirá que debe rendir su experticia dentro del término de diez (10) días siguientes.

CUARTO: FIJAR como gastos de la pericia y viáticos la suma de OCHENTA MIL PESOS (\$80.000.00); suma que será cubierta por la parte demandante, requiriendo además a ambas partes para prestar la colaboración para la práctica de la experticia y cancelar los honorarios del perito una vez este rinda su dictamen.

QUINTO: REQUERIR a la parte demandante, para que una vez efectúe el pago de gastos de la pericia y honorarios al perito designado, lo acredite al despacho.

SEXTO: ADVERTIR al perito que el avalúo deberá ajustarse a lo señalado en el Decreto 1420 de 1998; allegando el dictamen y los soportes al correo electrónico de este Juzgado El escrito de dictamen y las pruebas que se aporten con dicho escrito y sus anexos, deberán ser enviados de manera digital al correo electrónico del juzgado j01prmpalaratoca@cendoj.ramajudicial.gov.co

SEPTIMO: COMUNICAR al perito la designación vía correo electrónico.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

GABRIEL ISAAC SUAREZ CORREDOR

Firmado Por:

GABRIEL ISAAC SUAREZ CORREDOR

JUEZ

- DE LA CIUDAD DE -

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:

8db405c27904f0e52c1209b60b87752e4bf835efc18cdad485a0c6cc241c2bb5

Documento generado en 27/11/2020 09:45:24 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>