Señora

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LEBRIJA (SDER)

j01prmpallebrija@cendoj.ramajudicial.gov.co

**REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO contra HERALDO BORRERO
BORRERO**

RAD.: 2017- 0102

ASUNTO: TRASLADO ACLARACION AVALUO ART 444 CGP

Acudo a este despacho por medio del presente escrito y actuando para representar sus intereses, procedo a CONTRADECIR, ACLARAR Y complementar LA ACLARACION DEL AVALÚO ADJUNTO A INSTANCIA EN **AUTO DE 04/09/2020, QUE SE PONE EN CONOCIMIENTO, LA ACLARACION DEL AVALÚO ALLEGADO POR EL PERITO: WALTER ALFREDO RUEDA, PARA SER CONSIDERADO EN ESTE PROCESO, Y SUBSIDIARIAMENTE PROPONER EL INCIDENTE DE NULIDAD POR CARECER ESTE PERITAZGO** por carencia de idoneidad y aptitud, como quiera que este no reúne los requisitos del numeral 3 del artículo 226 , este escenario donde se requería una persona debidamente calificada y acreditada tal como lo advierte el artículo 17 del decreto 556 de 2014 " para realizar la actividad de evaluador, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para la categoría del bienes a avaluar, el cual debe estar debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y, que para este caso, en la oportunidad procesal prevista, al ser controvertida, sea desestimada en debida forma, conforme a la prerrogativa del artículo 132, 42, 444, 445 ídem, en tránsito de la norma aplicable para la práctica y la contradicción de la prueba pericial decretada, (art 226, 228 ídem), lo anterior basado en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PETICION ESPECIAL

RESPECTO AL INCIDENTE DE NULIDAD LA NULIDAD DE PLENO DERECHO POR VICIO DEL PROCEDIMIENTO DEL TRAMITE CORRESPONDIENTE A LA ETAPA DE AVALUO.

DECLARAR LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO EN LO CONCERNIENTE AL TRAMITE DE AVALUO OBJETO A ESTUDIO, que se CONTRAE a la prerrogativa del ARTICULO 29 CONSTITUCIONAL

Pues le asiste en contraste con las decisiones recurridas rescatar en la parte considerativa del proveído enjuiciado, se dice que carece de idoneidad porque, a fecha de su designación esto es 26 de junio de 2019, el auxiliar de justicia no se encontraba inscrito en LA RAA en Calidad de perito evaluador, tal como lo exige la obligación establecida en la ley 1673 de 2013 y sus normas reglamentarias, a partir del 2 de julio de 2017, cuando el auxiliar de justicia intervenga en un proceso y requiera elaborar dictámenes de avalúos en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el decreto 1074 de 2015, para los cuales exige estar inscrito en La RAA, este deberá presentar certificado de inscripción vigente en el mencionado registro, como prueba idónea de su calidad de evaluador.

(...) La Corte ha manifestado en numerosas sentencias que la taxatividad de las nulidades procesales, indica que solo son vicios de una actuación que la invalidan, las expresamente señaladas por el legislador, y excepcionalmente por la Constitución Nacional, como lo sería el caso de la nulidad que se presenta por la práctica de una prueba con violación al debido proceso. De manera que cualquier otra irregularidad no prevista expresamente, deberá alegarse mediante los recursos ordinarios, pero jamás podrá ser fundamento de declaratoria de nulidad, tratando de revivir etapas procesales ya superadas, por el solo hecho de no favorecer los derechos del demandado (...)

Así las cosas, visto en el paginado, folio 73,74, el señor **WALTER ALFREDO RUEDA**, desde su designación (junio 26 de 2019); su posesión (3 de julio de 2019) y, posterior aclaración 4 de septiembre de 2020): i) no se encontraba inscrito (27 de noviembre de 2019); ii) certificación ya ha expirado.

PETICIONES EN RELACION CON LA PRUEBA PERICIAL DECRETADA

PRIMERO: Sírvase señor juez desestimar, **AVALÚO COMERCIAL TRAIIDO POR EL EXTREMO ACTIVO Y REALIZADO POR EL PERITO WALTER ALFREDO RUEDA, CARECE DE IDONEIDAD, EN EL ENTENDIDO QUE EL AUXILIAR DE JUSTICIA INTERVENGA EN UN PROCESO Y REQUIERA ELABORAR DICTÁMENES DE AVALÚOS EN CUALQUIERA DE LAS TRECE ESPECIALIDADES DETERMINADAS EN EL DECRETO 1074 DE 2015, SE LE EXIGE ESTAR INSCRITO EN LA RAA, ESTE DEBERÁ PRESENTAR CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN VIGENTE EN EL MENCIONADO REGISTRO, COMO PRUEBA IDÓNEA DE SU CALIDAD DE EVALUADOR.**

EN CONSECUENCIA ESTE AVALUO NO DEBE SER TENIDO EN CUENTA COMO MEDIDA PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO REAL como parámetro legalmente establecido para tasar el bien inmueble garante y objeto de prosecución ejecutiva, teniendo como principal causa de este solicitud: el ínfimo valor que en el avalúo comercial que se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañarlo con un dictamen ajustado a la realidad comercial del bien inmueble y sus anexidades de tal manera que estas presuntas irregularidades tienen la finalidad de proteger los derechos del deudor.

SEGUNDO: como consecuencia de lo anterior, **SOLICITAR LA INTERVENCIÓN DE UN NUEVO AUXILIAR DE JUSTICIA, AL CUAL SE LE EXIGE ESTAR INSCRITO EN LA RAA, ESTE DEBERÁ PRESENTAR CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN VIGENTE EN EL MENCIONADO REGISTRO, COMO PRUEBA IDÓNEA DE SU CALIDAD DE EVALUADOR, PARA ESTIMAR PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO REAL como parámetro legalmente establecido para tasar el bien inmueble garante y objeto de prosecución ejecutiva PARA SER TENIDO EN CUENTA COMO AVALUO TRAIIDO A ESTA INSTANCIA POR ESTE CENSOR , toda vez que el juez tiene la libertad de valoración frente a los resultados de la peritación y puede, por ende, con una motivación adecuada apartarse de las conclusiones a las que llega el perito.**

TERCERO: CONSECUENTEMENTE, sírvase señor juez, además de ordenar un nuevo avalúo para garantizar, 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

Especialmente, hacer uso de sus facultades inquisitivas para ordenar, de conformidad con lo legalmente previsto, por el Código General del Proceso, ART 228, se refirió a la posibilidad de aportar conceptos, los cuales serán tenidos en cuenta como alegaciones de las partes; se reemplazó la posibilidad de allegar un concepto de expertos para controvertir el dictamen por la presentación de “otro dictamen”, es decir, que se debe presentar un contra-dictamen el cual se rige por las mismas reglas, condiciones y requisitos que fija el Código General del Proceso para el dictamen, que permita realizar un mejor avalúo del inmueble dado en garantía, a fin de determinar su valor real como base para adelantar la ejecución solicitada en la demanda ejecutiva para lo cual Con la expedición del Código General del Proceso para efectos de la designación de peritos en el procedimiento que se encontró bajo esa normativa y se estableció el deber de acudir a instituciones especializadas o a profesionales de reconocida trayectoria.

CUARTO: En razón de lo anterior, SUSPENDER LA EJECUCIÓN DE COBRO DE INTERESES EN ESTE PROCESO, toda vez la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez “prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal”. La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo comercial se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen acorde a la realidad del inmueble. En esas condiciones, la parte demandada no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso

En ese sentido no se deberán cobrarán intereses desde el veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019), fecha en la cual se da posesión del perito, y hasta el momento en que se rehaga el proceso y se reinicie la actuación de conformidad, a cuyo cargo tampoco estará ningún otro costo derivado del proceso y en caso de que pueden abonar sumas de dinero que también se abonarán al capital.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Siendo lo anterior, importante destacar que, en el proveído citado, la otrora, juez promiscuo municipal, no valoro la ponderación que le exige el artículo 226 y 228 del C.G.P. Así mismo, en el traslado se echa de menos el cumplimiento y la exigencia de aclarar el avalúo, es extemporánea, echa de menos que esta situación siendo objeto del debate al ser recurrido, previo a la diligencia de remate, decimos:

A voces del inciso 1° del artículo 226 del CGP, la prueba pericial tiene como propósito verificar hechos que interesan al proceso y que requieren especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Empero, hay que decir que el juez goza de discreta autonomía para valorar tal elemento de convicción, de acuerdo con las reglas de la lógica y la sana crítica, a fin de determinar si lo acoge o no.

En efecto, "el juez debe analizar el dictamen de los peritos, y si lo convence, puede tenerlo en cuenta para edificar sobre él, en todo o en parte, la decisión que tome; así mismo, debe examinar los fundamentos y las conclusiones, y si les halla mérito lo tiene como base para fallar; caso contrario, debe desecharlo."

(Se resalta). En suma, "el juez debe ejercer un poder de señorío y estudio del dictamen pericial, y es él, en últimas, quien decide si es de recibo como prueba, sobre todo teniendo presente la fundamentación de éste."

Al punto, la Corte Suprema de Justicia puntualizó que:

"Uno de los requisitos sine qua non que debe ofrecer todo dictamen pericial para que pueda ser admitido como prueba de los hechos que versa, consiste en que sea debidamente fundamentado; y que compete al juzgador apreciar con libertad esa condición, dentro de la autonomía que le es propia."

La Corte en AC de 21 de marzo de 2012, rad. 2006-00492-00, dijo sobre los entonces vigentes cánones 140, 141 y 144 del Código de Procedimiento Civil, en consideraciones que siguen siendo pertinentes, que:

(...) al acudir a las nulidades procesales, como instrumentos encaminados a redireccionar el curso del proceso cuando ocurren ostensibles irregularidades dentro del trámite, su ejercicio se encuentra delimitado por el interés que le asiste a su proponente, su contemplación expresa como causal de invalidación y que el vicio no se haya superado por la anuencia de las partes. En ese sentido la Sala señaló que '[d]able es, por consiguiente, sostener que las nulidades procesales corresponden al remedio establecido por el legislador para que las partes y, en ciertos casos, los terceros, puedan conjurar los agravios irrogados a sus derechos por actuaciones cumplidas en el interior de un proceso judicial, instituto que, por ende, es restringido, razón por la que opera únicamente en los supuestos taxativamente determinados por la ley, y al que sólo pueden recurrir las personas directamente afectadas con el acto ilegítimo, siempre y cuando no lo hayan convalidado expresa o tácitamente' (SC-2011, 30 nov., rad. 2000-00229-01).

Descendiendo al caso concreto hay que decir que no es viable tener en cuenta el dictamen pericial que aportó WALTER ALFREDO RUEDA DURAN, por carencia de idoneidad y aptitud, como quiera que este no reúne los requisitos del numeral 3 del artículo 226, este escenario donde se requería una persona debidamente calificada y acreditada tal como lo advierte el artículo 17 del decreto 556 de 2014 " para realizar la actividad de evaluador, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances establecidos para la categoría del bienes a evaluar, el cual debe estar debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 y, que para este caso recaía sobre un inmueble rural, por lo que su idoneidad, así como la técnica y metodología, fue echada de menos por el juez en la oportunidad procesal prevista para ser esta controvertida y desestimada en debida forma que tal estudio echa de menos el avalúo catastral del inmueble cautelado, el cual, según se aprecia a folios 73 Y SS del paginado, el cual NO se adecua a lo reglado en la Ley 863 de 2003, de conformidad al artículo 228 del C.P.G.

In limini Litis, se avizora LA NULIDAD DE PLENO DERECHO POR VICIO DEL PROCEDIMIENTO DEL TRAMITE CORRESPONDIENTE A LA ETAPA DE SECUESTRO, toda vez que, en una revisión previa, actualmente, los linderos que corresponden a la matrícula inmobiliaria no. 300-282083, objeto de esta litis, también corresponden en identidad a los bienes embargados y secuestrados, ubicados en el LOTE EL ROCIO 2, matrícula inmobiliaria número 300-262081 de esta municipalidad. En proceso adelantado rad 2017-025, lo cual amerita una posterior revisión más detallada, en un eventual escenario procesal

RAZONES DE DERECHO

Esta acción se fundamenta en los artículos 29 Superiores de la Constitución Nacional y, los artículos 4, 106, 107 y 121 / Código General del Proceso Artículos 9, 228, 229 C. G. P.; numeral 5,6 del artículo 321 ídem.; art. 322 núm. 3, El inciso 4° del artículo 132, el numeral 8, 5 y 6 del artículo 133 y s.s.; artículo 455, 467,599 del C. G. del P. Artículo 252; 291 numeral 1, 4 del C.G.P. 696 y Artículos 226, y ss.; artículos 444 y 445, del C.G.P. en su artículo 37-4 y, en su artículo 44, - 1,2,3,4,5,6,7; así que las demás normas complementarias que regulan la materia

APORTES PROBATARIOS

Se aporta, las pruebas enunciadas, las cuales, se solicitan, ser incorporadas a la actuación surtida en el referido y, las pertinentes para el caso concreto, de conformidad con lo establecido en las disposiciones probatorias sobre las pruebas documental, La actuación surtida en el proceso principal y, los documentos adjuntos en el correo electrónico, dispuesto en formato PDF, PARA SU VALORACION, enunciados a continuación.

- Solicito tener como pruebas la actuación surtida en el proceso principal.

RESPECTO DEL DICTAMEN PERICIAL

En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario:

- Citar al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen.

DOCUMENTALES

- Captura de pantalla de la acreditación de la RAA Y, expiración del certificado AVAL-91516767. PIN DE VALIDACION a74d0a07

COMPETENCIA

Es usted competente, Señor juez, para resolver de esta petición, por encontrarse conociendo del proceso en referencia.

NOTIFICACIONES

El Demandante en la dirección aportada en la demanda

El suscrito en la Secretaría de este despacho o, en la carrera 103 No. 12-86 torre 9 apto 403 de Bucaramanga.

e-mail: camilo.reyesabogado@gmail.com

celular: 312-5739843

Del Señor Juez,

Atentamente,

CAMILO ERNESTO REYES SÁNCHEZ

C. C. No. 13.513.805 de Bucaramanga.

T. P. No. 153.393 del C. S de la J.