

Doctor

HERNÁN JOSÉ JARAVA OTERO

JUEZ SEGUNDO (2º) PROMISCO MUNICIPAL DE SAN MARCOS – SUCRE
E.S.D.

REFERENCIA. PROCESO EJECUTIVO.

DEMANDANTE: OSVALDO ELÍAS ACEVEDO MENESES.

DEMANDADO: EDINSON MANUEL ORTEGA LÓPEZ.

RADICADO No. 70-708-40-89-002-2020-00081-00.

ASUNTO: Recurso de reposición y en subsidio de apelación.

FIDEL MANUEL CARABALLO MIRANDA, abogado titulado, con Tarjeta Profesional No. 71473 del Consejo Superior de la Judicatura y C.C.No. 2.754.937 De Ciénaga de Oro (Córdoba.), en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por este medio acudo a su honorable despacho con el propósito de manifestarle que presentamos recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del numeral segundo de la parte resolutive del auto de fecha diez (10) de marzo de la transitante anualidad, por medio del cual el juzgado por usted presidido dispuso: Oficiar a la oficina de catastro del municipio de San Marcos, Sucre, para que en termino más inmediato, se sirva certificar cual era el avalúo, para la vigencia del año de 2022, de los inmuebles identificados con referencia catastral 01000000004900140000000000 a nombre de Carmen Amalia Ortega Arrieta cedulada 3.6592483 y el identificado con referencia catastral 00020000000301860000000000, predio la caribona a nombre de María Auxiliadora Ortega Díaz cedulada 34.940.752.

Nuestro disenso con la anterior decisión, encuentra diferentes explicaciones.

Iniciemos por recordar, que el avalúo catastral, a la luz del artículo 8 de la resolución 0070 de 2011, se define como la determinación del valor de los predios, y éste es obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario, de donde dicha investigación debe ser realizada por el órgano competente para ello, que para el caso de nuestro país es el INSTITUO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, quienes cuenta con el personal idóneo para ello.

En ese orden de ideas, quien se encuentra legítimamente facultado para certificar el avalúo catastral de los bienes inmuebles en Colombia es el

mencionado instituto, es decir, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

De manera que comoquiera que el juzgado lo que pretende es establecer si la CONSTANCIAS DE PAZ Y SALVO de impuesto predial expedida por la oficina de tesorería del municipio de san marcos, con base en la cual se ha intentado avaluar unos bienes en este proceso, viene en armonía con el avalúo catastral expedido por la autoridad encargada de certificar en tal sentido, a nuestro humilde criterio debe acudir a la fuente idónea para ello.

De allí, que una vez obtenida la CERTIFICACIÓN DE AVALÚO CATASTRAL expedida por el IGAC, entrar a realizar el cotejo o comparaciones de rigor, a fin de verificar si los valores reflejan la idoneidad que de ellos se espera.

Pero como sabido es que en nuestro país el AVALUO CATASTRAL nunca ha reflejado en verdadero valor de los bienes inmuebles en Colombia, es que el mismo legislador en el art. 444 del C.G.P., siendo consecuente con dicha realidad, ha establecido que se pueda adoptar UN AVALUO idóneo, como lo es el COMERCIAL.

Así las cosas, comoquiera que existe noticia procesal relacionada con el avalúo comercial de los bienes inmuebles objeto de persecución en este proceso, el extremo procesal que represento estima que se debe allegar los AVALÚOS CATASTRALES de dichos bienes, expedidos por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, y compararlos con LOS AVALÚOS COMERCIALES que militan en autos, a fin de que se adopten las decisiones acordes con la realidad procesal, es decir, que se tengan como avalúo de los bienes los AVALÚOS COMERCIALES, luego de realizar, reiteramos, las comparaciones con los respectivos CERTIFICADOS DE AVALUO CATASTRALES del IGAC, por ser éstos últimos NO IDÓNEOS para justipreciar los bienes trabados en la litis.

Tal posibilidad cierta y legal, conforme viene señalado, viene prevista en el numeral 4º del citado art. 444, así:

*“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.**”*

De donde, el numeral 1 al que nos remite ese mismo precepto, dispone:

“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.”

A todo lo anterior debemos agregar el hecho de que los valores que señalan las CONSTANCIAS DE PAZ Y SALVO de impuesto predial expedidas por la oficina de tesorería de este municipio, y con base en la cual se ha intentado avaluar unos bienes en este proceso, superan el año de vigencia, por lo que mal podría atenderse, con todo y esos reparos, unos avalúos que han perdido vigencia.

Tal situación ha sido incluso prevista por el propio código general del proceso, cuando en su art. 457, con miras de actualizar los avalúos permite *“La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme”*, avalúo que deberá ceñirse a las mismas ritualidades que el primero de los aportados.

Lo anterior, en concordancia con el Decreto 1420 de 1998 Y la Ley 1673 de 2013, como normas que regulan la actividad evaluatoria en nuestro país, entre otras, sobre su vigencia.

Sobre el tema el art. 19 del decreto en cita, ordena:

“Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.”

Por su parte, la Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones), en lo que a su objeto atañe, nos enseña:

“La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia,

restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.”

En suma, los avalúos de bienes, cualquiera sea su destinación, tiene entre sus fines, “prevenir riesgos sociales de *inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado*”, siendo precisamente lo que se pretende con que se acoja el avalúo más ajustado a la realidad, como lo es el AVALUO COMERCIAL que dicho sea de paso milita en el plenario, luego de que el mismo sea confrontado con el AVALUO CATASTRAL expedido por la autoridad designada para ello, como es e INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

En esta ocasión una vez más me permito recordar que, conforme lo ha señalado la jurisprudencia:

(…)al desestimar el juez a-quo la valoración del dictamen pericial por haber sido presentado fuera del término asignado, y en su lugar considerar el valor del avalúo catastral como lo establece el art. 516 del C.P.C., dio al rompe con la consecución de una verdad real sobre la procesal, MÁXIME SI SE TIENE EN CUENTA QUE, ERA OSTENSIBLE LA IRREALIDAD QUE MOSTRABA EL DOCUMENTO APORTADO COMO AVALÚO DEL PREDIO QUE NO CONSULTA EN MÍNIMA MEDIDA LO VERDADERO DE LA SITUACIÓN, recuérdese que el proceso y todo el dinamismo que en éste se despliegue, se erigen en una herramienta necesaria para la concreción y efectividad de las normas sustanciales.”

Así mismo que:

“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.”

Son pues estas las razones que tenemos para que reponga el numeral 2º de la parte resolutive del auto objeto de ataque y en su lugar se ordene oficiar al IGAC para que allegue el certificado de avalúo catastral, a fin de que éste sea comparado con el AVALUO COMERCIAL que obra en el proceso de los bienes perseguidos en el mismo, y que los últimos sean acogidos por el despacho para los fines procesales; dado que frente a la claridad de las normas procesales que regulan el tema, este del humilde criterio de esta representación, que no es dable permitirle a la oficina de catastro tomar la decisión de que si no es competente enviar a la oficina departamental o nacional competente para ello obtener los respectivos avalúos, como se señala en la decisión que motiva nuestra discrepancia.

Más aun cuando, aun de aportarse el avalúo catastral, con todo y el incremento que por ley deba hacerse (num. 4º art. 444 del C.G.P.), conforme lo ha demostrado la evidencia y antecedentes, en nuestro país, aquel no refleja el valor real de los inmuebles, por lo que se debe tener en cuenta en su momento procesal, es el obtenido comercialmente, y que ya obra en el proceso. En subsidio apelo.

Atentamente,

Atentamente:



FIDEL MANUEL CARABALLO MIRANDA
C. C. 2.754.937 de Ciénaga de Oro.
T. P. No. 71.473 del C. S. J.