

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza el Proceso **Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía** radicado bajo el No. 2014-00021-00, de **JOSÉ TOMÁS DE LA OSSA NAVARRO** mediante apoderado judicial **Dr. FABIO LUIS HERNANDEZ BARRIOS**, contra **FRANCISCO ROBERTO TÁMARA DE LA OSSA**, para informarle que el día **16/12/2020**, se recibió procedente el Email "jairopintobuevas@gmail.com", en el correo institucional de este juzgado, memorial mediante el cual el apoderado de la parte demandada dentro del proceso en referencia, solicita a esta judicatura se declare ilegalidad del auto que acepta avalúo catastral presentado por la parte demandante dentro del presente asunto, en fecha 7 de noviembre de 2019. Sírvase proveer.

Sincé, Sucre, abril 27 de 2021.



HERNAN RAMIREZ MEJIA
Secretario Ad-Hoc.



JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SINCÉ, SUCRE,
Veintiocho (28) de abril de dos mil veintiuno (2021).

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR MÍNIMA CUANTÍA
RADICACION: 2014-00021-00
DEMANDANTE: JOSÉ TOMÁS DE LA OSSA NAVARRO
APODERADO DEMANDANTE: Dr. FABIO LUIS HERNANDEZ BARRIOS
DEMANDADO: FRANCISCO ROBERTO TÁMARA DE LA OSSA
APODERADO DEMANDADO: Dr. JAIRO ALBERTO PINTO BUELVAS
TERCERA-ADJUDICATARIA DEL INMUEBLE REMATADO: YESIKA NAVARRO ULLOA
APODERADO TERCERA INTERESADO: Dr. OSCAR DARIO PABUENA SALGADO

Vista la nota secretarial que antecede, el juzgado procede a resolver las solicitudes agenciadas por el apoderado de la parte ejecutada, así:

PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico que debe resolver el despacho consiste en establecer si se reúnen los presupuestos fácticos y de derecho para acceder a las pretensiones de la parte ejecutada y declarar la ilegalidad del auto adiado el 7 de noviembre de 2019, mediante el cual se dispuso aprobar el avalúo catastral presentado por el apoderado de la parte demandante.

ANTECEDENTES PROCESALES.

Encuentra esta juzgadora que al concurrir los requisitos legales para la celebración de la almoneda con respecto al bien inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 347-9434, de propiedad del demandado **FRANCISCO ROBERTO TÁMARA DE LA OSSA**, esta célula judicial llevó a cabo diligencia de remate el día **25/02/2020**, siendo adjudicado a la señora **YESIKA NAVARRO ULLOA**.

La venta en pública subasta se realizó con fundamento en el avalúo catastral aportado por el demandante, del cual se corrió el respectivo traslado por auto adiado el 2 de octubre de 2019, sin ser objetado por la contraparte. En consecuencia, fue aprobado mediante auto que data del 7 de noviembre de 2019.

Con antelación a la presente solicitud, la parte demandada interpuso nulidad por indebida notificación al ejecutado del auto que libró mandamiento de pago, la cual fue resuelta mediante audiencia celebrada el 26/11/2020, desestimando las pretensiones y quedando en firme el acto de notificación descrito y por ende, el proveído que ordenó seguir adelante la ejecución y la diligencia de remate antes indicada.

Al no haber prosperado la solicitud de nulidad, el demandado a través de su apoderado, solicita en esta oportunidad declaratoria de ilegalidad del auto adiado el 7 de noviembre de 2019, al considerar que el avalúo aprobado se hizo fundamentado en una suma que no corresponde al valor real del bien.

CONSIDERACIONES

En aras de desatar la solicitud agenciada por la parte ejecutante, es forzoso traer a colación el contenido del artículo 444 del C.G.P., preceptiva que dispone:

“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. (...)”

Al descender al sub examine, se tiene que el despacho se sujetó de manera irrestricta a las disposiciones de la norma en comento, en virtud a que la parte actora allegó avalúo catastral del inmueble, expedido por la Alcaldía de Sincé, Sucre, por valor equivalente a \$87.630.000, para el año 2019, cuantía que al ser incrementada en un cincuenta por ciento, arrojó la suma de \$131.445.000.

Se encuentra que el certificado catastral de fecha 30 de septiembre de 2019, resultaba idóneo para establecer el valor del bien, de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 4° de la disposición en cita, máxime si estos valores son reajustados anualmente y el mismo se encontraba actualizado. De dicho avalúo se corrió traslado a la contraparte mediante auto adiado el 2 de octubre de 2019, concediéndose el término de 10 días para presentar observaciones; no obstante, el ejecutado guardó silencio y por tanto, se aprobó mediante auto de fecha 7 de noviembre de 2019.

De acuerdo a lo anterior, resulta oportuno traer a colación lo indicado en sentencia T-732 de 2017, en la cual la Corte Constitucional aborda un asunto relacionado con reparos en torno a la idoneidad del avalúo para determinar el precio real del bien, sosteniéndose lo siguiente:

“Así las cosas, la actora no cumplió con su carga mínima de advertir, si así lo consideraba, que el avalúo bajo el cual se adelantaría el remate carecía de aptitud para cumplir con esa diligencia y tampoco se encuentra en alguna circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito en la que le fuera imposible ejercer la defensa de sus derechos en el proceso ordinario. Es así como no se trata de una persona que sufrió un secuestro, fue desaparecida, no es absolutamente incapaz, ni se encuentra en

una circunstancia de evidente debilidad económica que le impidiera tener una representación adecuada de sus derechos.”

Expuso la Alta Corporación que al acoger tal postura no se estaba desconociendo el criterio adoptado en sentencia T-531 de 2010, providencia también aludida en el caso de marras por el apoderado del demandado. Por tanto, explicó las particularidades de cada caso, así:

“Es evidente que en aquella oportunidad, la Corte encontró que efectivamente la materia de discusión había sido puesta de presente ante el juez ordinario, circunstancia que dista de lo acontecido en esta oportunidad, pues como se ha explicado a lo largo de esta decisión, la accionante contó con oportunidades procesales para atacar el avalúo que ahora se controvierte y además en ninguna ocasión puso de presente su inconformidad, así fuera de manera extemporánea ante el juez natural, aspecto que muestra su falta de interés y respeto por las reglas que rigieron el proceso ejecutivo seguido en su contra, así como por los derechos de las partes y la adquirente, ya que se valió de la presente acción constitucional para dejar sin efectos una decisión que dio fin a un debate judicial acorde con la normatividad vigente.

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”.

En este contexto, tanto el operador judicial como las partes conocían efectivamente el eje central de discusión, que a la postre fue objeto de debate en la acción de tutela, donde se determinó que por apego a las rigurosidad del trámite ejecutivo se podría estar afectando los derechos fundamentales de la parte demanda, aspecto que dista de lo planteado en esta oportunidad, pues como se ha venido explicando, en ningún momento le fue puesto de presente al juez ordinario una situación como la que ahora se alega en tutela.”

De acuerdo a lo antes expuesto, se advierte que las circunstancias fácticas que rodearon el caso ventilado en la sentencia T-531 de 2010, difieren de lo acontecido en el presente trámite, toda vez que en el sub lite no existió elemento de juicio alguno que diera paso a inferir que la cuantía del bien no se encontraba ajustada a su valor real, advirtiéndose que para el funcionario judicial surge el deber de poner en marcha sus facultades oficiosas en aras de hallar la verdad material cuando emerge del mismo asunto dudas sobre el precio del inmueble, en razón a que las mismas pruebas ponen de manifiesto que éste no se adecúa a la realidad.

Nótese que incluso en esta oportunidad el apoderado de la parte encartada se limita a sostener que una hectárea de terreno en la ubicación geográfica donde se encuentra la finca “Las Cumbres” oscila entre de 12 a 15 millones de pesos; de manera que al tomar el valor mínimo del precio de una hectárea de terreno, el predio actualmente está avaluado aproximadamente por una suma de Setecientos Sesenta y Ocho Millones de Pesos (\$768.000.000.00). Dicha aseveración no cuenta con respaldo probatorio alguno, debido a que se echan de menos medios cognoscitivos que permitan acreditar el dicho del memorialista.

Debe indicarse que el control de legalidad de las actuaciones procesales fue realizado debidamente por esta Judicatura a través de auto adiado el 27 de enero de 2020, mediante el cual se ordenó el remate, en cumplimiento a lo preceptuado en el inciso 3° del artículo 448 del C.G.P. En consecuencia, al no avizorarse irregularidad alguna que pudiera acarrear nulidad, se dispuso fijar fecha para realizar la almoneda.

De acuerdo a lo esgrimido anteriormente, resulta improcedente la petición elevada por la parte demandada, toda vez que la providencia atacada, se encuentra en firme y a esta operadora judicial no le está dado revocar o modificar un auto ejecutoriado de manera oficiosa o a petición de parte, máxime si no se avizora que se haya incurrido en yerro alguno en el mismo.

Cabe anotar que la providencia no fue recurrida por el apoderado de la parte encartada, muy a pesar de haber sido debidamente notificada en estado No 133 del 8 de noviembre de 2019, por lo cual no le es dable a la parte demandante atacar una providencia ejecutoriada cuando tuvo la oportunidad de presentar los recursos respectivos y no lo hizo, dejando fenecer los términos para proponer las inconformidades que ahora está alegando. Llama la atención de esta Juzgadora que el auto rebatido fue proferido el día 7 de noviembre de 2019 y el apoderado de la parte demandante después de transcurrir más de un año, presenta reparos frente al mismo. En consecuencia, resulta improcedente pretender revivir términos judiciales de carácter perentorio que se encuentran vencidos con creces.

Adicional a lo anterior, debe precisarse que conforme a lo normado en el inciso 3° del artículo 452 del C.G.P., los interesados pueden alegar las irregularidades que puedan afectar la validez del remate hasta antes de la adjudicación de los bienes. Dado lo anterior y como quiera que la adjudicación se llevó a efecto el día 25 de febrero de 2020, si el apoderado del ejecutado avizoraba anomalías en el trámite, debió alegarlas con antelación al remate del inmueble.

Así las cosas, este despacho se reafirmará en lo resuelto en providencia de fecha 7 de noviembre de 2019, mediante el cual se aprobó el avalúo del bien y las actuaciones surtidas con posterioridad. Por tanto, se ordenará a la parte demandada atenerse a lo resuelto en dicho proveído.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Sincé, Sucre,

RESUELVE:

PRIMERO: Reafirmese el despacho en lo resuelto en la providencia de fecha 7 de noviembre de 2019, mediante la cual se aprobó el avalúo del bien rematado y las actuaciones surtidas con posterioridad, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada atenerse a lo resuelto por este despacho en la providencia de fecha 7 de noviembre de 2019.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MILAGROS GUERRA SAMPAYO
JUEZA