

Clase: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Ejecutante: BANCO DE BOGOTÁ S.A.
Ejecutado: MAXIMILIANO RODRIGUEZ SANCHEZ
Radicado: 73-563-40-89-001-2019-00129-00

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
PRADO- TOLIMA**

Prado - Tolima, dos (02) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Se procede a resolver el recurso de reposición y subsidio apelación formulado por la parte ejecutante, frente al auto calendado 01 de junio de la presente anualidad, mediante el cual el Despacho decidió no darle trámite a un avalúo comercial allegado por aquella.

RECURSO DE REPOSICIÓN

Resumidamente el 07 de junio de 2022, el apoderado judicial de la parte ejecutante presentó el recurso de reposición y subsidio apelación contra el auto proferido el 01 de junio de 2022, mediante el cual se señaló fecha de remate y se tuvo en cuenta el el avalúo catastral del predio identificado con el folio de matrícula No.368-38826.

El apoderado recurrente argumentó que con la decisión adoptada por el Despacho en el referente auto se obvió lo que estipula el artículo 444 del Código General del Proceso, el cual establece que en caso de que quien aporte el avalúo catastral considere que no es idóneo para establecer su precio real, se deberá presentar un avalúo pericial, lo cual refiere que presentó el 21 de junio del año 2021 y dentro de los términos establecidos en el Núm. 1 de la precitada norma, por lo cual considera que el avalúo catastral era inidóneo para establecer el avalúo real del inmueble hipotecado, más aun cuando en la escritura de hipoteca se determinó como avalúo del inmueble el valor de \$80.000.000.

El apoderado judicial aceptó en su escrito que junto al avalúo comercial omitió allegar el avalúo catastral conforme lo establece el Numeral 4 de la norma en cita; sin embargo, se mantiene en indicar que el avalúo comercial que se presentó, cumple con los parámetros estipulados en el numeral 1º del artículo 444, pues fue presentado en términos, y fue rendido por perito idóneo.

Sostiene igualmente que de dicho avalúo comercial se corrió traslado a la parte contraria mediante el auto proferido por este despacho el 05 de Agosto de 2021, sin que la misma se hubiera pronunciado al respecto y sin embargo como en dicha oportunidad no se allegó el avalúo catastral el Despacho mediante auto del 06 de octubre de 2021, dispuso no aprobar el avalúo pericial por cuanto consideró que no se cumplió con lo reglado en el Núm. 4º del art correspondiente, situación que asegura fue subsanada de manera posterior al allegar el avalúo catastral del predio, incorporando con ello idoneidad al avalúo comercial el cual, manifiesta, fue rendido por el perito idóneo en observancia a los parámetros de perspectivas de valorización de inmuebles, los cuales luego de ciertas consideraciones profesionales surtidas

por el perito, arrojaron un valor comercial de ciento treinta y un millón setecientos mil pesos (\$ 131.700.000.00), presentando una diferencia abismal entre el avalúo comercial y el catastral, esto es, una diferencia de \$112.676.000, lo cual para el apoderado judicial recurrente es un indicio sumario para definir que el avalúo catastral no es idóneo para determinar el valor del inmueble que se encuentra hipotecado en el caso subjuice, pues asegura que no concibe que una vivienda de 2 plantas completamente edificadas se encuentre avaluadas solo por \$19.024.000, menos en un municipio con tradición turística y que se encuentra en con buenas vías de acceso al encontrarse muy cercana a una vía nacional dentro de un corredor turístico, a lo anterior, debo reiterar que en la escritura pública mediante la cual se estableció la garantía hipotecara sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 368-38826 se estableció un valor de mercado que rondaba los 80 millones de pesos, resalta que debe tenerse en cuenta que dicha escritura es del año 2015 y que los inmuebles generalmente se valorizan con el paso del tiempo, y a la fecha han pasado ya 7 años desde su suscripción, a ello debe sumarse que el valor estipulado en la escritura pública de hipoteca la determinó en su momento el señor MAXIMILIANO RODRIGUEZ, hoy parte demandada en el proceso sub juice.

Conforme a lo anterior, el apoderado judicial solicita a este Despacho que reconsidere la decisión proferida en el numeral PRIMERO del auto del 01 de junio de 2022 y en su lugar, en observancia de lo estipulado en el numeral 4 del art. 444 del C.G.P., y teniendo en cuenta que se ha demostrado someramente que el avalúo catastral no representa el valor real del precio de mercado de los inmuebles de iguales características en el municipio de Prado Tolima, y como quiera que el demandado, siendo el legitimado para pronunciarse, en su oportunidad no presentó observaciones contra el avalúo comercial allegado en el proceso de la referencia, proceda el Despacho a aprobar el avalúo comercial que fue presentado por la parte actora para que bajo dicho valor se realice el remate del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.368-38826 en la fecha ya señala.

TRAMITE

Del escrito de reposición presentado se realizó el traslado en la fijación en lista No. 11 del 09 de junio de 2022, publicándolo en la página de la rama judicial por el termino de tres (3) días hábiles.

Descorrido el correspondiente traslado electrónico, y dentro del respectivo termino concedido para lo propio, la contraparte optó por guardar silencio al respecto.

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición es un medio de impugnación de tipo horizontal por medio del cual se pretende que el funcionario que profirió una decisión judicial reconsidere su posición inicial mediante la expedición de una nueva providencia que reforme o revoque aquella (CGP, art. 318).

Este recurso facilita a la autoridad corregir sin dilaciones su propia actuación, apenas la parte o interviniente le exponga aquellas situaciones que pudieron pasar inadvertidos a la hora de adoptar una determinada decisión.

En otras palabras, este remedio procesal busca que se subsanen los agravios que la providencia recurrida pudo haber inferido. Para ello, y conforme al inciso 3º del artículo 318 ibídem, se debe interponer "con expresión de las razones que lo sustentan". Frente a este aspecto, la doctrina ha precisado que el hecho de que el operador proceda a revocar o modificar su propia providencia depende de forma fundamental de que se le demuestren razones serias para hacerlo, ya que mientras ello no suceda, mientras no se le ponga en evidencia el desacierto de su decisión, no existirían méritos para variar de alguna forma la providencia.

A través de este medio de impugnación la parte actora cuestiona el hecho de que el Despacho no le haya dado aprobación al avalúo comercial del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 368-38826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación, por no haberse presentado con el lleno de los requisitos procesales del artículo 444 del Código General del Proceso.

Lo primero que debe señalarse es que está comprobado que Banco de Bogotá S.A. no allegó el avalúo comercial del inmueble aludido con el lleno de los requisitos legales establecidos, siendo esta la razón por la cual no se tuvo en cuenta el avalúo comercial ya que no se aportó junto al mismo el avalúo catastral, lo cual si bien, no se desconoce que se allegó de manera posterior, también es importante resaltar que lo propio de hizo tan solo cinco meses después de que se profiriera el auto del 06 de octubre de 2021, esto es el 22 de abril de 2022.

Asimismo, revisado todo el expediente y aunque no fue materia de pronunciamiento anteriormente por este Despacho, se observa que el avalúo comercial tampoco se dentro del término previsto en el numeral 1º del artículo 444 ibidem, el cual prevé que debe efectuarse dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o de consumado el secuestro, según el caso, siendo aplicable al caso concreto este último supuesto, pues la diligencia de custodia fue llevada a cabo el día 01 de febrero de 2021, y solo hasta el 23 de junio de 2021 fue allegado el avalúo mencionado.

De acuerdo a lo anterior, el Despacho no encuentra motivos para revocar o modificar el auto protestado, pues el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso contempla unos requisitos y parámetros para estimar el avalúo del predio cuando se considere que el avalúo catastral no es el idóneo y por ello expresamente indica "con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1."

Asimismo, el numeral 1 del artículo precitado estipula un término procesal perentorio e improrrogable para la presentación del avalúo.

Conforme a las dos exigencias establecidas se debe tener en cuenta que ante su inobservancia se deben soportar las consecuencias allí previstas, tal y

como lo explica con claridad el canon 117 ibidem, el cual es del siguiente tenor:

“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 lo que debe significar 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”

Precisamente, dentro de las consecuencias jurídicas de no aportar el avalúo comercial dentro de la oportunidad legal establecida y con el lleno de los requisitos legales, se encuentra la imposibilidad de tramitar el allegado de forma extemporánea, lo que abre la posibilidad de que el juez –en tratándose de inmuebles– lo cuantifique en aplicación de las reglas generales de valuación de esta clase de bienes.

Nótese cómo el numeral 2º del canon 444 ibídem dispone que “...de los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente” se les dará el respectivo trámite de contradicción; también, el numeral 6º dispone que, si no se allega oportunamente el avalúo de un inmueble, el juez acudirá a las reglas generales de valuación económica de los inmuebles, que se encuentran previstas en el numeral 4º, el cual prevé que se tomará el avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%).

Realizando un estudio armónico de los numerales 1º, 2º y 4º del artículo 444 ibidem, se concluye que las partes cuentan con el término de veinte (20) días para presentar el avalúo de los bienes, y el cumplimiento de unos requisitos para que el avalúo comercial sea tenido en cuenta por el juez.

Si el avalúo se allega dentro de dicho término y con el lleno de los requisitos, se corre traslado por el término de diez (10) días para que los interesados “presenten sus observaciones”. Ahora, la norma también indica que 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.

Lo anterior quiere significar que: Si una de las partes presenta oportunamente el avalúo del bien, se pondrá en conocimiento de los demás sujetos procesales para que se enteren de su contenido. Podríamos llamarlo el avalúo inicial, pues es el que permite dar apertura a la ritualidad de contradicción de dictámenes que culminará con la fijación del precio de la cosa. La norma contempla la posibilidad de que, inclusive, se alleguen múltiples avalúos iniciales proveniente de diversos sujetos procesales (num. 2º art. 444 CGP), por lo que cada uno debe ser dado a conocer de la forma ya indicada.

Como se observa, la norma no está dando la posibilidad de que las partes alleguen el avalúo del bien de la forma como ellos lo consideren ni en cualquier tiempo –como lo pretende señalar el recurrente– sino que todo el procedimiento para controvertirlo requiere que, como mínimo, uno de los sujetos procesales allegue oportunamente el avalúo inicial y con todos los requisitos requeridos, y de ese modo se dé inicio al trámite de contradicción previsto en el numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso.

Entonces, es claro que el apoderado judicial de la parte ejecutante no optó por realizar dicha carga procesal dentro de la observancia legal, y no puede pretender interpretarse dicha actitud como una aparente afectación a sus intereses económicos; en cambio su silencio o inactividad oportuna frente a la presentación de la experticia sí se traduce en que aquel aceptó que el avalúo del inmueble fuese el que llegase establecer el juez acudiendo a las reglas generales de valoración de los bienes raíces.

En definitiva, no se repondrá el auto confutado; asimismo, no se concederá la apelación interpuesta de forma subsidiaria por cuanto la decisión no soporta dicho medio de impugnación, conforme a la lectura del artículo 321 del Código General del Proceso.

Finalmente, como no se adelantaron los trámites para la publicación del remate señalado para el día 04 de agosto de 2022, se dispondrá una nueva fecha para lo propio.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Prado, RESUELVE:

.- PRIMERO: NO REPONER el auto proferido el 01 de junio de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

.- SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, por no estar autorizado dicho medio de impugnación por el artículo 321 del Código General del Proceso.

.- TERCERO: Fijar como fecha para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 368-38826, el día 06 del mes de septiembre del año 2022, a las 9:00 a.m.. La cual se llevará a cabo de manera virtual *mediante la aplicación Lifesize*.

.- CUARTO: Se precisa que la licitación empezará a la hora antes señalada y esta no se cerrará sino después de que haya transcurrido una (1) hora por lo menos, siendo postor admisible el que cubra el 100% del avalúo del bien, y postor hábil el que presente consignación legal previa del 40% de dicho avalúo, a órdenes del juzgado.

El avalúo del bien inmueble denominado CASA – LOTE y ubicado en la zona urbana de este municipio, corresponde a la suma de \$ 28.536.000, oo.

.- QUINTO: Publíquese el correspondiente aviso, del que se le entregarán copias al interesado vía correo electrónico de este juzgado para su

publicación, por una sola vez con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para el remate, en uno de los periódicos de más amplia circulación para este caso (EL TIEMPO o EL ESPECTADOR) o en una radiodifusora local (Calor F.M.) del municipio.

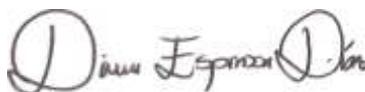
Se debe aportar una copia informal de la página del diario o la constancia del administrador o funcionario de la emisora sobre su transmisión antes de la diligencia, según se decida por el interesado.

.- **SEXTO:** Allegue el certificado de tradición y libertad del inmueble actualizado, expedido dentro del mes anterior a la fecha señalada para la subasta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 450 del Código General del Proceso.

.- **SEPTIMO:** Se precisa que las solicitudes de posturas de los interesados se recibirán por el correo electrónico de este juzgado j01prmpalprado@cendoj.ramajudicial.gov.co el cual deberá ir sellado con contraseña para su apertura, la cual se indicará por el interesado el día de la audiencia; y en las instalaciones del juzgado, de lo cual se dejará expresa constancia para registrar la hora de recibido.

.- **OCTAVO:** Se aclara que no se permitirá el ingreso de ninguna persona a las instalaciones y que, de conformidad a lo dispuesto en la ley 2213 de 2022, los interesados en la diligencia de remate deberán contar previamente con las herramientas tecnológicas para asistir de manera virtual a la diligencia o en su defecto, indicarlo con tiempo al juzgado, por llamada telefónica o al correo institucional, para que en colaboración de la Alcaldía de este municipio el Despacho pueda coordinar y se disponga de una sala con los medios necesarios para tal efecto, a donde el interesado deberá dirigirse personalmente para acceder sin contar con acompañamiento de los empleados del juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA ELIZABETH ESPINOSA DIAZ
Jueza

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
Juzgado Promiscuo Municipal
Prado- Tolima

En el Estado No.037 de fecha 04 de agosto de 2022,
se notifica a las partes la presente providencia.

JULLY MARCELA ROMERO RUIZ
Secretaria