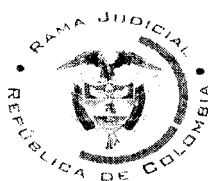


380



**República de Colombia**

**Rama Judicial del Poder Público**

**JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.**

Medellín, trece (13) de marzo de dos mil veinte (2020).

<b>Proceso</b>	Ejecutivo
<b>Radicado</b>	05001 31 03 002 2018 00171 00
<b>Decisión</b>	Resuelve reposición
<b>A.E.</b>	275

En escrito visible a folio 371, el apoderado de la parte demandante allegó los avalúos catastrales para el año 2020, de los bienes inmuebles distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 001-890459, 001-890460, 001-897953 y 001-897954, manifestando entre otras cosas, que ante el requerimiento del Despacho, propone una solución que concilie las inquietudes pero sin revivir las oportunidades procesales fenecidas que dilatan el proceso judicial con detrimento de los intereses del demandante, la cual consiste en que el Juzgado le dé aplicación al núm. 6 del artículo 444 del Código General del Proceso, fijando como avalúo los catastrales aumentados en un 50%, a lo cual no se opone y siendo así desiste del recurso pendiente de resolver.

Pues bien, el juzgado rechaza la anterior solicitud por improcedente, toda vez que de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Código General del Proceso, es el Juez quien tiene la obligación de cumplir con la función de resolver las solicitudes que presentan las partes, aplicando las normas procesales, las cuales tienen como norte la igualdad material de los litigantes, como un medio justo de protección de todos los derechos.

Así las cosas, pasa el Juzgado a resolver el recurso de reposición interpuesto por el demandante, frente al auto del 06 de noviembre de 2019, mediante el cual se requirió a las partes para que aportaran el avalúo comercial de los bienes inmuebles embargados y secuestrados en este proceso.

### **ANTECEDENTES.**

Este Juzgado en auto del 06 de noviembre de la pasada anualidad, requirió a las partes para que allegaran un avalúo comercial de los bienes inmuebles distinguidos con los folios de matrículas inmobiliarias 001-890459, 001-890460, 001-897953 y 001-897954.

Dentro del término de ejecutoria de la referida providencia, el apoderado del demandante interpuso el recurso de reposición. Sustentó su inconformidad en escrito que reposa a folios 324-335.

Dijo en síntesis, que el Juzgado mediante providencia del 10 de junio de 2019, corrió traslado de los avalúos catastrales aportados desde el 20 de septiembre de 2018 por la parte demandante, conforme a la regla del numeral 4º del artículo 444 del C.G.P., el cual se encuentra en firme y es vinculante tanto para las partes, como para el Juez, ya que de la misma no se desprende ilegalidad alguna.

Que de dicha providencia fue recurrida en reposición y apelación el 14 de junio de 2019, pero con la misma no se cumplió con la carga de aportar otro avalúo de cada uno de los inmuebles avaluado por el juzgado como lo permite el núm. 2º del artículo citado artículo 444 ibídem, ni se argumentó defecto alguno en el avalúo catastral.

Que según la doctrina constitucional, la providencia que fijó el avalúo catastral es vinculante para las partes y para el Juez, máxime cuando de la misma no se desprende ilegalidad alguna, todo lo contrario es una actuación procesal con total apego a la ley.

Que cualquier duda sobre los avalúos catastrales quedó zanjada con el informe del Gerente de Catastro Departamental, según la cual están bien evaluados los inmuebles, sin importar que su cabida sea una hectárea, por las restricciones normativas y físicas que tienen y no tiene el Despacho ningún motivo para dudar del dicho del Gerente de Catastro Departamental.

Con todo, solicita mantener la ejecutoria del auto del 10 de junio de 2019 y acceder a comisionar para el remate, toda vez que de presentarse un nuevo avalúo, el cual no es necesario, la contraparte tendría la oportunidad de controvertirlo y volverían a activarse las oportunidades de contradicción y de recursos ya precluidos.

### **DEL TRASLADO.**

Del recurso se corrió traslado a la parte demandada, quien no hizo pronunciamiento alguno en el término que disponía para ello.

### **CONSIDERACIONES**

Las reglas para proceder con el avalúo de bienes están dadas por el artículo 444 del C.G.P. en los siguientes términos:

*“Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:*

*1.- Cualquiera de las partes o el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordenó 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 por tres (03) días.*

(...)

4.- *Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte lo aporte considere que no es idóneo para establecer el precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen en la forma indicada en el numeral 1º. (...)*”.

#### **CASO CONCRETO.**

Descendiendo a lo que es motivo de reparo por el apoderado de la parte demandante, la inconformidad se presenta ante el requerimiento que se le hiciera a las partes para que allegaran un avalúo comercial de los inmuebles con los folios de matrículas inmobiliarias 001-890459, 001-890460, 001-897953 y 001-897954, pues en su sentir la providencia que decretó los avalúos catastrales ya está en firme y de la misma no se desprende ilegalidad alguna.

Pues bien, frente a los reparos presentados por el demandante, cierto es que en el caso sub judice, mediante auto del 10 de junio 2019, este Despacho corrió traslado a la parte demandada del avalúo catastral presentado por el demandante, tal y como se evidencia a folios 280-281, el cual se encuentra en firme, no obstante, ha de advertirse que el recurso que resolvió el Despacho en la providencia del 13 de septiembre del mismo año (fl. 311-315), tuvo que ver con la negativa de la solicitud de reducción de embargo que presentó el apoderado de la parte demandada y no frente al avalúo catastral de los bienes antes citados.

En cuanto a la afirmación que hace el recurrente de que por estar en firme la decisión que corrió traslado a los avalúos catastrales, dicha providencia es vinculante tanto para las partes, como para el Juez y que de presentarse un nuevo experticio la contraparte tendría la oportunidad de controvertirlo, porque volverían a activarse las oportunidades de contradicción y de recursos ya precluidos, el Juzgado advierte que no le asiste razón, pues no puede perder de vista el demandante, que es el Juez el director del proceso y por ende es el llamado a adoptar las medidas

necesarias para garantizar el debido proceso y la igualdad de las partes, que es lo que justamente se hizo al adoptar la decisión cuestionada.

Entonces, sea lo primero advertir que la exigencia del Juzgado de un avalúo comercial, obedece a que de los certificados de tradición que reposan a folio 69 a 76, se evidenció que los bienes objeto de litigio tiene una extensión de más de 10.000 metros cuadrados y de folios 271 a 276 y porque al interior del proceso existe un experticio que aunque no fue tenido en cuenta por el Despacho cuando resolvió el recurso de reposición frente a la negativa de la solicitud de reducción de embargos (fl. 311-315), los cuantificó en la suma de \$23.588.505.600, valor que supera con creces el avalúo catastral presentado por el demandante.

Ahora, aunque en principio debe entenderse que conforme el artículo 444 del C.G.P. ya citado en esta providencia, es potestad de las partes aportar el avalúo del bien y calificar su idoneidad, y que en todo caso hasta la fecha se ha respetado el debido proceso de modo general y concretamente en lo que refiere al avalúo de los inmuebles; existiendo, como dentro del plenario existen, elementos de juicio objetivos que permiten concluir que para el caso puntual el avalúo catastral en firme no es idóneo, era deber de este Despacho remediar dicha situación, como en efecto lo hizo al requerir a las partes para que allegaran el avalúo comercial, pues no cabe duda que los avalúos catastrales de los predios, no se compadecen con las condiciones reales de los mismos, ya que en estos no se toman en cuenta parámetros indispensables para determinar su verdadera valía, entre ellos, el valor de las construcciones y mejoras de existir.

Lo anterior, porque las reglas de la experiencia enseñan que la tendencia del mercado inmobiliario es a que aumente el precio de la propiedad raíz con el pasar del tiempo, lejos de devaluarse y porque lo que se pretende, es que guarde real proporción con las vigentes condiciones del mercado, garantizando de paso los derechos de ambas partes, no es pues el avalúo un acto meramente formal, tendiente a agotar un requisito de índole legal. Además, porque la fijación del precio, de acuerdo a la jurisprudencia

constitucional, tiene también la finalidad de proteger los derechos del deudor en el evento en que el valor del inmueble rematado satisfaga la totalidad del crédito.

Al respecto vale traer a colación un pronunciamiento que la Corte Constitucional ha establecido mediante providencias como la T-531 de 2010, M.P Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, en la que señaló el deber que le asiste al juzgador, de valorar los dictámenes periciales allegados al proceso.

*“...La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.”*

Ha de destacarse, que la anterior decisión se adopta, porque es deber del funcionario judicial emplear las herramientas que tenga a su alcance con el fin de verificar los hechos alegados por las partes, en pos de garantizar la **justicia material**, tal y como se desprende de lo consagrado sobre el particular por el artículo 42 del Estatuto Procesal Civil. De allí que se mantendrá el Juzgado en la posición inicialmente tomada en el auto impugnado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO** de Medellín,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto del 06 de noviembre de 2019, mediante el cual se requirió a las parte para que presentaran un avalúo comercial de los bienes inmuebles con folios de matrículas números 001-890459, 001-

890460, 001-897953 y 001-897954, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

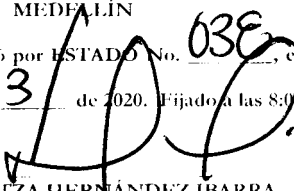
**SEGUNDO:** De otro lado, se rechaza por improcedente la solicitud presentada por el apoderado de la parte demandante, visible a folio 371, por lo expuesto al inició de este auto.

**TERCERO:** Toda vez que la abogada LEYDY JOHANA GONZÁLEZ GARCÍA, no se le ha reconocido personería para actuar en este proceso para representar a la parte demandada, no se le dará trámite a la solicitud de suspensión que presenta en escrito obrante a folios 344-366.


**CUARTO:** Incorpórese al expediente y póngase en conocimiento de las partes, las comunicaciones enviadas por la Superintendencia de Notariado y Registro que obran a folios 369 y 370, que dan cuenta de la concurrencia de embargo decretado por la DIAN, sobre los inmuebles 001-890459 y 001-890460 de propiedad del demandado JORGE WILLSSON PATIÑO TORO, razón por la cual, se aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo 465 del C.G.P. y demás normas concordantes.

**NOTIFIQUESE,**

  
**BEATRIZ EUGENIA URIBE GARCÍA.**  
**JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADOS	
OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDALLÍN	
En la fecha se notificó por ESTADO No. <u>03E</u> , el auto anterior.	
Medellín, <u>16/03</u> de 2020. Fijado a las 8:00 a.m.	
	
MARITZA HERNÁNDEZ IBARRA Secretaria	

5.

OFICINA DE APOYO CIV-CTO EJECUC MEDELL	REPUBLICA DE COLOMBIA Rama Judicial del Poder Público Juzgados Civiles del Circuito De Ejecución de Sentencias 01 de julio de 2020	
--	--	--

En atención a que el Consejo Superior de la Judicatura por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia COVID-19 suspendió los términos judiciales mediante los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA2011529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556 y PCSJA20-115, en los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Medellín se suspendieron los términos desde el 16 de marzo hasta el 30 de junio de 2020, se deja constancia que los autos notificados por estados el día 16 de marzo de 2020, serán digitalizados y fijados efectivamente por estados virtuales el día 01 de julio de presente año en la página web del respectivo juzgado para su consulta y descarga, entendiéndose este día como el de notificación para todo lo pertinente.

  
MARITZA HERNANDEZ IBARRA  
SECRETARIA