

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Cali, veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2.021).

AUTO INTERLOCUTORIO 798
PROCESO: VERBAL DIVISORIO
DEMANDANTE: MARÍA DORIS MEDINA POSADA
DEMANDADOS: CONSTANZA LEMOS NARVÁEZ
RADICACIÓN: 76001 4103 001 2014 00242-

En el presente caso, se tiene que por medio de auto de fecha 17 de marzo de 2021 el despacho requirió a los extremos procesales, con el fin de que procedieran a allegar un nuevo avalúo de los bienes inmuebles objeto de este proceso, acudiendo para el efecto a las opciones dispuestas para ello en el numeral 4 del artículo 444 del CGP, por tratarse de bienes inmuebles.

Atendiendo a lo anterior, el apoderado de la parte demandante aportó la factura correspondiente al impuesto predial de los inmuebles objetos de la litis para el año gravable 2021, donde figura el avalúo catastral de los inmuebles objeto de la venta; mismos frente a los cuales, este despacho mediante proveído del veintiséis (26) de agosto último, procedió a correrle traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días.

El día 09 de septiembre de 2021, el apoderado allegó recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto de agosto 26 de 2.021 referido en el párrafo anterior, con el fin de que este despacho proceda a reponer para revocar dicho traslado, por cuanto a su juicio el apoderado de la parte demandante no cumple cabalmente con lo prescrito por los numerales 1 y 4 del artículo 444 del C. G.

En tal sentido, manifiesta que el despacho incurre en el error de aceptar un avalúo realizado por el apoderado de la parte demandante, sin aportar el documento idóneo que establece el valor real del avalúo catastral cual es el del certificado de inscripción catastral expedido por el Departamento

Administrativo de Hacienda de la Alcaldía del Municipio de Cali, que es la entidad competente para determinar dicho avalúo.

De igual forma, refiere que tampoco es de recibo lo manifestado por el apoderado en su nota aclaratoria al expresar que no se aporta el certificado catastral arriba mencionado, por razones de que la oficina que expide tal certificado no está funcionando, ya que en ese caso debió entonces allegar el avalúo que le concede el numeral 01 del artículo 444 del C. G. del P.

- *Sobre el recurso reposición en subsidio apelación elevado por el demandado.*

Frente a lo anterior, como primera medida, debe precisar el despacho que la solicitud que realiza el togado que representa a la parte demandada, será tramitada como una objeción al avalúo presentado por el extremo activo y no como un recurso de reposición en subsidio de apelación, por cuanto el mismo resulta improcedente en la medida en que fue elevado de manera extemporánea.

En efecto, el artículo 318 del CGP fija un término de tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia impugnada, para presentar el recurso de reposición: *“El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.”*

Asimismo, el artículo 322 del CGP, fija igualmente un término de tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia impugnada, para presentar el recurso de apelación: *“La apelación contra la providencia que se dicte fuera de audiencia deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de su notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado”*

De esa manera las cosas, encuentra este despacho que la decisión recurrida, esto es, el auto de 26 de agosto de 2021, se notificó el 30 de agosto de la misma anualidad, lo que significa que el plazo para presentar el recurso de reposición fenecía el 02 de septiembre último.

Por su parte, el demandado envió al buzón de correo de la secretaría de este despacho, el 09 de septiembre de 2021 a las 11:06 am, un correo electrónico contentivo del recurso de reposición interpuesto contra el auto de 26 de agosto de 2021, por medio del cual se dispuso correrle traslado del avalúo presentado por el extremo activo.

Aquella tardanza en incoar el recurso, según indicó, obedeció a que el Juzgado por error no publicó en el micrositio de la rama judicial dicho traslado y que aquel solo fue remitido por parte de este despacho vía correo electrónico hasta el 06 de septiembre de 2021, razón por la que procedió a presentar el recurso en cuestión el día 09 del mismo mes y año.

Respecto a lo anterior, debe señalarse que aun cuando ciertamente el despacho remitió el traslado de dichos avalúos solo hasta el 06 de septiembre de 2021, lo cierto es que esa circunstancia no resulta suficiente para justificar la extemporaneidad en la interposición de aquel medio de impugnación contra el auto de marras, pues itérese, aquel fue publicado el día 30 de agosto de 2021, por lo que el recurrente debió advertir desde ese mismo momento la circunstancia referida a la falta de acceso para visualizar el avalúo de los inmuebles frente al cual se le estaba corriendo traslado, cuestión que no ocurrió, pues solo hasta el día 06 de septiembre de 2021, cuando incluso el termino para recurrir ya estaba vencido, fue que remitió un correo a este despacho manifestando esa circunstancia en especial:

17/11/21 12:48

Correo: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali - Outlook

RE: TRASLADO DE AVALUOS

Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j01ccalli@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 6/09/2021 2:54 PM

Para: EDWIN GUEVARA <edwigue48@hotmail.com>

Buenas Tardes:

Envío adjunto el documento solicitado.

De: EDWIN GUEVARA <edwigue48@hotmail.com>

Enviado: lunes, 6 de septiembre de 2021 10:56 a. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j01ccalli@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: TRASLADO DE AVALUOS

Señores

JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

j01ccalli@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE: MARIA DORIS MEDINA POSADA, GONZALO LEMOS BORJA Y OTROS.

DEMANDADA: CONSTANZA LEMOS NARVAEZ

RADICACION: 76001-3103-001-2014-00242-00

EDWIN GUEVARA, de condiciones civiles ya conocidas dentro del proceso citado en referencia, obrando como apoderado judicial de la parte demandada, a ustedes muy respetuosamente me permito solicitarles se publique en su micrositio de la rama judicial el traslado del dictamen pericial que contiene los avalúos de los inmuebles encartados en esta litis, en razón a que ustedes notifican el auto calendarado 26 de Agosto de 2.021, notificado en la rama judicial el día 30 de Agosto de los corrientes en el que indican en el numeral 2 de la parte resolutive que corren traslado del citado dictamen pericial conforme al artículo 444 del C. G. del P. pero no lo agregan con dicho auto y por ningún lado aparece publicado dicho avalúo. Por lo anterior, les solicito respetuosamente se sirvan publicar dicho dictamen pericial a fin de proceder por la parte demandada con lo que se considere necesario y cumplir de esta manera con la legalidad. Como es una omisión de parte del despacho también les solicito se fije el termino para ser evaluado por nosotros de los 10 días legales a partir del día siguiente en que se publique.

(Archivo No. 37 del expediente digital)

Así las cosas, reitérese entonces que el auto objeto de censura se notificó el 30 de agosto 2021, por lo que los tres días que el recurrente tenía a su favor para elevar el recurso de reposición en subsidio de apelación, vencieron el 02 de septiembre último y solo hasta el 06 de septiembre el accionante comunicó la falta de acceso al avalúo, cuando tuvo la oportunidad de informarlo oportunamente al despacho por cualquier canal de comunicación, bien sea a través del correo electrónico, teléfono o de manera personal si en cuenta se tiene que actualmente las instalaciones del palacio de Justicia de esta Ciudad se encuentran abiertas al público, de manera que no es de recibo entonces la justificación ahora esbozada por aquel recurrente para excusarse en la interposición tardía de aquel medio impugnación, razón por la que este despacho impondrá el rechazo del mismo por resultar extemporáneo.

- *Sobre la objeción al avalúo presentado por la parte demandante.*

Ahora bien, como quiera que de todas maneras los argumentos expuestos por el recurrente constituyen una objeción al avalúo presentado por el actor, el despacho procederá a pronunciarse frente a la misma, teniendo en cuenta además que el inconforme, para ese efecto en particular, se encontraba dentro de los 10 días concedidos en el mencionado auto objeto de censura, para controvertir el avalúo aportado por el demandante.

Debe entonces recordarse que para el trámite de la venta, el artículo 411 del CGP, remite a las reglas prescritas para el proceso ejecutivo y por tanto debe transcribirse el contenido del artículo 444 del CGP, aplicable al proceso divisorio por disposición expresa del inciso 1 del artículo 411 ibídem los cuales estipulan:

“Artículo 411. Trámite de la venta. *En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. (...)”.*

“Artículo 444. Avalúo y pago con productos. *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:*

(...)

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. (...). ”. (Subrayas propias).

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que en tratándose de procesos divisorios, y de conformidad con la remisión hecha para la venta de los bienes comunes y proindiviso, a la normatividad que regula la venta en pública subasta de bienes en los procesos ejecutivos, ésta exige que en tratándose de bienes inmuebles, el valor de inmueble para efectuar tal subasta deba ser el avalúo catastral del inmueble incrementado en un 50%.

Ahora bien, es claro que no solo el avalúo catastral es el que debe tenerse obligatoriamente como la base para fijar el valor del bien inmueble objeto de subasta, sino también la circunstancia alusiva a que si alguna de las partes considera que este no es el valor real del bien, podrá mediante prueba pericial, demostrar su valor real, conforme así lo reconoce tanto la normativa legal transcrita en párrafos anteriores, como la doctrina Nacional.

En efecto, el reconocido tratadista MIGUEL ENRIQUE ROJAS GOMEZ, en su obra LECCIONES DE DERCHO PROCESAL tomo 5, página 281, sobre el tema indica:

“Si el interesado estima que el avalúo catastral, aumentado en el cincuenta por ciento, es muy lejano al valor real, puede conseguir otro, elaborado por alguna institución o profesional especializado y destinado específicamente al proceso, para aportarlo con el avalúo catastral (CGP, arts. 444.1 y 444.4), caso en el cual será aquel el que debe imperar”.

De acuerdo a lo anterior, no cualquier avalúo presentado por las partes será el que determine el valor real del inmueble, pues teniendo en consideración a que el legislador tiene establecido normativamente cual es el parámetro que se debe tener en cuenta para determinar el valor del bien inmueble objeto de venta en pública subasta, cualquier avalúo que pretenda desvirtuar dicha

previsión legal, debe en todo caso explicar fundadamente las razones por las cuales no es el valor catastral el que se debe tener en cuenta, sino el que se determine en aquel dictamen, con el que de igual modo se debe aportar aquel avalúo catastral para efecto de hacer la respectiva comparación con el precio comercial que se indica el nuevo dictamen-avalúo, por cuanto se insiste, el objeto del dictamen pericial es dotar al juzgador de instancia, de elementos suficientes para tener por desvirtuado el avalúo catastral incrementado como método para definir el valor real del inmueble.

Precisado lo anterior, en este caso se observa que el accionante aportó la factura correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la litis para el año gravable 2021, donde figura el avalúo catastral de los inmuebles objeto de la venta:

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
NIT: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021

ID PREDIO 0000455327	FECHA DE EXPEDICIÓN 2021-01-19	FECHA DE VENCIMIENTO 2021-04-30	OBJETO CONTRATO 19230008074009030118	No. DOCUMENTO 000057034845
PROPIETARIO MARIA DORIS MEDINA POSADA		IDENTIFICACION 29381391	DIRECCION PREDIO KR 56 # 9 - 21 BLQ 1 AP 602	
NUMERO PREDIAL NACIONAL 769010100192300080118901060190		COMUNA 19	ESTRATO 5	ACTIVIDAD 01
AVALUO 106.429.000		DIRECCION DE ENTREGA KR 56 # 9 - 21 BLQ 1 AP 602		
Predio: F01770190993		Tarifa IPU: 13.00 x 1000	Tarifa CVC: 1.50 x 1000	Tarifa Alumbrado
		Tarifa Bomberos: 3.70 %	Tasa Interés: 22.97	

CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés a mora Alumbrado Público	Subtasa Bomberil	Interés a mora Subtasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2020	-47.150	0	-7.750	0	0	0	-2.500	0	0	0	-77.400
2021	1.384.000	0	180.000	0	0	0	51.000	0	0	0	1.595.000

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
NIT: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021

ID PREDIO 0000450577	FECHA DE EXPEDICIÓN 2021-04-19	FECHA DE VENCIMIENTO 2021-04-30	OBJETO CONTRATO 19230008012309630118	No. DOCUMENTO 000057034815
PROPIETARIO VSTIANZA LEMOS NARVAEZ		IDENTIFICACION 66833908	DIRECCION PREDIO K 56 # 9 - 210 5B 6 G	
NUMERO PREDIAL NACIONAL 14601010019230008011890300123		COMUNA 19	ESTRATO 5	ACTIVIDAD 01
AVALUO 7.809.000		DIRECCION DE ENTREGA K 56 # 9 - 210 5B 6 G		
Ido: F01770123993		Tarifa IPU: 13.00 x 1000	Tarifa CVC: 1.50 x 1000	Tarifa Alumbrado
		Tarifa Bomberos: 3.70 %	Tasa Interés: 23.97	

CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés a mora Alumbrado Público	Subtasa Bomberil	Interés a mora Subtasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2020	-3.450	0	-200	0	0	0	-150	0	0	0	-3.800
2021	76.000	0	4.000	0	0	0	3.000	0	0	0	83.000

(Archivo No. 32 del expediente digital)

No obstante, el objetante manifiesta que aquellas facturas resultan insuficientes para acreditar el avalúo correspondiente a los bienes objeto de la venta, por cuanto el documento idóneo para probar el valor real de los mismos es propiamente el certificado de inscripción catastral expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía del Municipio de Cali, que es la entidad competente para determinar esa circunstancia.

Frente a lo anterior, el despacho considera que no le asiste la razón al inconforme, toda vez que el impuesto predial unificado es un tributo de carácter municipal autorizado para cobrar a los municipios por los predios existentes dentro de su jurisdicción y su base gravable es precisamente el avalúo catastral asignado por la Subdirección de Catastro Municipal, según lo establece el artículo 3 de la ley 44 de 1990, que en su tenor dispone:

“ARTÍCULO 3º.- Base gravable. Las base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado.”

Por lo anterior, es claro entonces que al registrarse el avalúo catastral en las facturas de impuesto predial unificado, aquellas resultan ser documentos idóneos para acreditar el valor real de los bienes conforme de esa manera lo exige la norma procesal en cita (Art 444 del CGP), de manera que no es de recibo la objeción que realiza la contraparte en el sentido de manifestar la falta de validez de aquel documento en este asunto, pues, itérese, las base gravable del Impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral, por lo que el despacho le otorgará plena eficacia jurídica a tales facturas expedidas además por el mismo ente territorial competente para ese fin, como lo es el Departamento Administrativo de Hacienda del Municipio de Santiago de Cali.

Además, debe precisarse que, si el extremo pasivo no estaba de acuerdo con los valores asignados por aquella entidad, aquel debió efectuar su contradicción mediante la aportación de un dictamen pericial directamente obtenido con entidades o profesionales especializados conforme lo impone el No. 01 del artículo 441 del CGP, cuestión que no ocurrió, por lo que conlleva necesariamente a que se tenga como tal el aportado por el demandante aquí controvertido.

Entonces, se tendrá para todos los efectos el valor del avalúo catastral de la vigencia actual del 2021 sobre los inmuebles objeto del presente proceso, cuyo valor incrementado en un 50% es el siguiente:

Inmueble	Valor avalúo catastral	Valor avalúo catastral incrementado en un 50%
Apartamento No. 602 edificio 1-B conjunto residencial "prados de Guadalupe"	\$106.429.000	\$153.643.500
Parqueadero garaje No.6 sótano	\$7.809.000	\$11.713.500

De igual forma, se previene que estando en firme esta decisión, se procederá a fijar nueva fecha para llevar a cabo el remate de los bienes inmuebles objeto de este asunto judicial.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado RESUELVE:

- 1.- RECHAZAR por extemporáneo el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte demandada contra el auto de fecha 26 de agosto de 2021.
- 2.- RECHAZAR la objeción que realiza la parte demandada contra el auto el avalúo allegado por el extremo activo.
- 3.-FIJAR como nuevo avalúo definitivo de los inmuebles objeto de la venta autorizada en el proceso, el avalúo catastral del año 2021 aumentado en un 50%, correspondiente a las siguientes sumas:

Inmueble	Valor avalúo catastral incrementado en un 50%

Apartamento No. 602 edificio 1-B conjunto residencial "prados de Guadalupe"	\$153.643.500
Parqueadero garaje No.6 sótano	\$11.713.500

4.- DISPONER que estando en firme este auto, se fijará nueva fecha para realizar el remate de los bienes referidos

5.- Notificar la presente providencia según lo dispuesto en el artículo 9 del decreto 806 de 2020.

NOTIFIQUESE



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO
JUEZ

**Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria**

Cali, **24 NOVIEMBRE DE 2021.**
Notificado por anotación en el estado
No. **199** De esta misma fecha
Guillermo Valdez Fernández
Secretario