

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Cali, veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2.022).

AUTO INTERLOCUTORIO 129
PROCESO: VERBAL DIVISORIO
DEMANDANTE: MARÍA DORIS MEDINA POSADA
DEMANDADOS: CONSTANZA LEMOS NARVÁEZ
RADICACIÓN: 76001 4103 001 2014- 00242-00

1. OBJETO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio apelación oportunamente impetrado por el apoderado de la parte demandada contra el auto de fecha 23 de noviembre de 2021.

2.- RECUENTO PROCESAL

En el presente caso, se tiene que por medio de auto de fecha 23 de noviembre de 2021 este despacho dispuso:

“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	Valor avalúo catastral incrementado en un 50%
Apartamento No. 602 edificio 1-B	\$106.429.000	\$153.643.500

conjunto residencial "prados de Guadalupe"		
Parqueadero garaje No.6 sótano	\$7.809.000	\$11.713.500

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

El día 29 de noviembre de 2021, el apoderado del extremo demandado allegó recurso de reposición en subsidio de apelación contra la anterior decisión, con el fin de que este despacho se sirva revocar para reponer lo decidido en "auto interlocutorio No 798 del 23 de noviembre de 2.021 y determinar el traslado de los avalúos presentados por la parte demandante."

En tal sentido, sustenta el recurso de reposición bajo la siguiente argumentación:

-Que el juzgado en la providencia objeto de la impugnación (23 de noviembre de 2021), va más allá en su decisión al presumir que la solicitud impetrada por aquel abogado en su escrito de reposición contra el auto del 26 de Agosto de la presente era el de objetar el citado avalúo, lo cual es improcedente por cuanto lo único que solicitaba era el hacer notar el error cometido por el juzgado al notificar un auto en el que declara dar traslado de unos avalúos pero no se acompaña los mencionados avalúos, de manera que lo único que aquel apoderado bajo el principio de la lealtad procesal deseaba era que se corrigiera dicho error procesal para evitar hacia el futuro posibles nulidades y no como equivocadamente lo determinó el despacho.

-Que considera un desacierto que el despacho haya declarado extemporáneo su recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto 26 de agosto de 2021, cuando no se publicaron los avalúos presentados por el demandante, lo cual es una falencia del despacho, quien en lugar de asumir la responsabilidad termina por atribuírsela a la parte demandada al mencionar que aquel debió informar esa circunstancia en especial.

-Que de una simple lectura a su escrito de reposición presentado contra el auto del 26 de Agosto de 2.021 en ninguna parte de dicho escrito, ha mencionado la palabra

“objeción a los avalúos presentados por la parte demandante”, por lo que el juzgado no puede atribuirle dicha petición sin haberlo manifestado y aún más sin haber acompañado un dictamen como prueba de la pretendida objeción y esto no tiene asidero, por la simple razón lógica que lo único que solicitaba en su recurso era que el juzgado se pronunciara si aceptaba el simple documento de un recibo de impuesto predial como soporte para la fijación de los avalúos, lo cual resulta insuficiente si en cuenta se tiene que el documento idóneo para ese efecto es la certificación de inscripción catastral expedida por el Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía del Municipio de Cali.

- Que como lo pedido no fue objeto de recibo por el juzgado y antes por el contrario le dio la autenticidad al avalúo soportado con el simple recibo del impuesto predial aportado por la parte demandante, lo que el juzgado ha debido en su decisión de respuesta a su recurso es darle ahora si el traslado respectivo de los avalúos presentados con el documento aceptado por el juzgado a la parte demandada para pronunciarse contra ellos y allí si, en el caso de considerar procedente la objeción, lo hará con el requisito exigido por el artículo 444 del C. G. del P., alusivo a aportar un dictamen pericial realizado por un evaluador con las credenciales legalmente aceptadas por la Lonja de propiedad raíz y no como erróneamente el juzgado interpreto o dedujo de que lo que estaba presentando con el recurso de reposición era una objeción de los avalúos.

Así las cosas, ha pasado el asunto a Despacho para decidir, a lo que se procede, previas las siguientes:

3.- CONSIDERACIONES:

3.1. Tiene por finalidad el recurso de reposición, someter a un nuevo estudio del Juzgado una providencia, para que se enmienden los errores que se hubiesen podido cometer en la misma. Para el efecto se debe entonces, señalar las fallas en que se incurrió, y convencer con sus argumentaciones jurídicas.

3.2. El problema jurídico a resolver se centrará en determinar si los argumentos esbozados por el recurrente tienen las fuerzas suficientes para revocar al auto de fecha de fecha 23 de noviembre de 2021.

IV. SOLUCIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO:

Así las cosas, como quiera que el inconforme realiza varios reparos a la decisión objeto de censura, el despacho procederá a pronunciarse frente a cada uno de ellos, en el siguiente orden:

- (i) Sobre la decisión contenida en el numeral 01 del auto fechado el 23 de noviembre de 2021 referente a *“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.”*

De esa manera las cosas, recuérdese entonces que este Juzgado a través de providencia de fecha veintiséis (26) de agosto de 2021, procedió a correrle traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días del avalúo del inmueble presentado por la parte demandante; decisión aquella que fue recurrida por el extremo demandado, con el fin de que este despacho procediera 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.

Así pues, mediante el auto objeto aquí de cesura (23 de noviembre de 2021), se le manifestó al recurrente que, no era posible decidir vía recurso de reposición en subsidio de apelación la inconformidad planteada, toda vez y como quiera que el mismo fue presentado de forma extemporánea.

Al respecto, se le manifestó al inconforme que el auto de fecha 26 de agosto de 2021 se notificó el 30 de ese mismo mes y año, 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, interregno dentro del cual no hizo ningún pronunciamiento, razón por la que el día 23 de noviembre de 2021, este despacho impuso el rechazo del mismo por extemporáneo.

Ahora bien, el inconforme manifiesta en el recurso que aquí se estudia lo referente a que resulta un desacierto el haber rechazo por extemporáneo su recurso, teniendo en cuenta que fue el despacho quien cometió el error de publicar el auto donde le corre traslado al avalúo presentado por la contraparte sin publicarse este último, por lo que manifiesta que el despacho en lugar de asumir la responsabilidad de tal falencia termina por declarar extemporáneo aquel y como consecuencia tampoco le da curso al recurso de apelación solicitado en subsidio.

Frente a lo anterior, el despacho considera que tal argumentación esbozada por la pasiva no está llamada a prosperar por las razones que a continuación se esgrimen.

Así las cosas, debe señalarse que aun cuando ciertamente se publicó en el micrositio de la rama judicial el auto de fecha veintiséis (26) de agosto de 2021, por medio del cual se le corre traslado al avalúo presentado por el actor sin publicarse

igualmente por ese mismo medio tal avalúo, lo cierto es que el demandado debió advertir desde ese mismo momento la circunstancia referida a la falta de acceso para visualizar el pluricitado avalúo de los inmuebles, máxime cuando le estaba corriendo el termino legal no solo para recurrir esa providencia (03 días según el artículo 318 del CGP), sino para pronunciarse frente a la valoración estimada por su contraparte (10 días según el artículo 442- 2 del CGP); 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 (falta de acceso al avalúo), mensaje de datos que cabe aclarar, fue inmediatamente atendido por la secretaría de este despacho quien remitió en ese mismo día aquella documentación.

Entonces, reitérese, las actuaciones del despacho están dotadas de legalidad, pues se publicó la providencia mediante la cual se le corrió traslado al demandado del avalúo de los bienes inmuebles objeto de esta litis; y, por otra parte, si bien no se publicó el avalúo en mención, también lo es que el recurrente no lo solicitó oportunamente al despacho, por cualquiera de los canales de comunicación que este despacho tiene disponible para la atención al público, como lo es, la atención virtual a través de la página web de la rama judicial, el correo electrónico, el teléfono del despacho o de manera personal o presencial, 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, cuando tenía la posibilidad de acceder a los documentos en mención a través de los diversos canales de comunicación digital o presencial que tiene este despacho destinado para esa finalidad.

Al respecto, resulta oportuno recordar el ejercicio que se efectuaba previo a la época de digitalización de los expedientes: se publicaban los estados en la secretaría del Despacho, el usuario los revisaba y si encontraba su proceso en aquel listado solicitaba inmediatamente al juzgado el expediente para visualizarlo y de esa manera se enteraba de las actuaciones surtidas al interior de su asunto. Luego es claro que correspondía al usuario la diligencia de revisar oportunamente los estados a efectos de desplegar en termino las actuaciones a las que hubiera lugar.

No obstante, en la actualidad aquella dinámica a pesar de tener ciertos cambios, en el fondo sigue siendo la misma, esto por cuanto se publican las providencias ahora de manera electrónica y si el usuario requiere ver el expediente o extraer un documento de aquel, como quiera que ya todos los expedientes están digitalizados, simplemente lo solicita oportunamente al correo del despacho, quien de manera atenta dará respuesta al mensaje de datos, como lo hace con todos los usuarios de

la justicia, correspondiendo entonces igualmente a éstos revisar diligentemente los estados electrónicos a efectos de pronunciarse en termino si a ello hay lugar.

Entonces, teniendo en cuenta que el demandado no se pronunció dentro del término legal que tenía para recurrir el auto de fecha de 26 de agosto de 2021, sino lo hizo, 05 días después de haberse vencido aquel lapso (el 09 de septiembre de 2021 a las 11:06), era lógico que lo que se imponía ante esa circunstancia era el rechazo de aquel recurso como en efecto se hizo mediante la providencia hoy recurrida de fecha 23 de noviembre de 2021, razón por la que no hay lugar a revocar la decisión contenida en este primero punto y en tal sentido se mantendrá incólume la misma.

- (ii) Sobre la decisión contenida en el numeral 02 del auto fechado el 23 de noviembre de 2021 referente a *RECHAZAR la objeción que realiza la parte demandada contra el auto el avalúo allegado por el extremo activo.*”

En este punto, recuérdese también que este Juzgado a través de providencia de fecha veintiséis (26) de agosto de 2021, procedió a correrle traslado a la parte demandada, por el término de diez (10) días del avalúo del inmueble presentado por la parte demandante; decisión aquella que fue recurrida por el extremo demandado, 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, manifestó que el despacho incurrió 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.

Entonces, como el demandado ha expuesto un desacuerdo frente el avalúo aportado por el demandante, el que además lo realizó dentro de los 10 días concedidos en el auto de fecha de fecha veintiséis (26) de agosto de 2021, conforme lo prescribe el artículo el numeral 02 del artículo 444 del CGP, que en su tenor menciona: “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.”, el despacho estimo entonces que era oportuno resolver esa observación puesta de presente por la pasiva, como en efecto lo hizo por medio de la aludida providencia de fecha 23 de noviembre de 2021 hoy recurrida.

Ahora bien, la parte demandada manifiesta que el despacho erró al decidir aquella observación, como una objeción ya que aquel extremo en ningún momento manifestó expresamente objetar aquel avalúo, pues, refiere que lo único que interpuso fue un recurso para que el juzgado se pronunciara si aceptaba el simple documento de un recibo de impuesto predial como soporte para la fijación de los avalúos, lo cual a su juicio no debe ser acogido toda vez que es la certificación de inscripción catastral expedida por el Departamento Administrativo de Hacienda de la Alcaldía del Municipio de Cali, el único documento idóneo para acreditar el valor real de los bienes objeto de este asunto.

Frente a lo anterior, el despacho tiene por decir las siguientes precisiones: en primer lugar, lo referente a que si bien el demandado no impuso de forma expresa la palabra “objeción” respecto al avalúo presentado por la parte demandante, lo cierto es que de la simple lectura de tal documento puede inferirse una inconformidad u oposición frente al documento que el demandante allegó como avalúo; al respecto menciona:

“Es clara la inobservancia jurídica de que lo dispuesto en la citada norma no es obedecida y cumplida a cabalidad por el juzgado, por cuanto se incurre en el error de aceptar un avalúo realizado por el apoderado de la parte demandante sin aportar el documento idóneo que establece el real valor 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, certificado que deberá solicitarse previamente a ustedes para que profieran dicha autorización para la consecución del señalado certificado ante la entidad competente ya señalada.

Ya contando con dicha certificación se tiene la certeza del avalúo catastral de los inmuebles y así de esta manera si proceder a efectuar la operación matemática del incremento del cincuenta por ciento (50%) a efectos de tenerse dicho valor incrementado como avalúo para tener como base para fijar la diligencia de remate.”

Luego, resultaba claro que, si el inconforme no estaba de acuerdo con el avalúo presentado por su contraparte al considerar que no era el documento idóneo para representar el valor real del bien objeto de esta litis, aquel tenía la posibilidad igualmente de contradecirlo mediante una prueba pericial aportada conforme así lo permite la normatividad vigente (artículo 444 - 1 del CGP), y la doctrina Nacional, que al respecto 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”. (MIGUEL ENRIQUE ROJAS GOMEZ, en su obra LECCIONES DE DERCHO PROCESAL tomo 5, página 281,)

Entonces, teniendo en cuenta que en este caso no existió ninguna otra objeción, observación o reproche adicional por parte del demandado o la aportación de un dictamen pericial directamente obtenido con entidades o profesionales especializados conforme lo impone el No. 01 del artículo 441 del CGP, dentro del término legalmente concedido para ello (10 días), frente al cual el juzgado debía pronunciarse, se impartió así la aprobación del avalúo aportado por el demandante.

- (i) Sobre la decisión contenida en el numeral 03 del auto fechado el 23 de noviembre de 2021 referente a *“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%.”*

Así las cosas, el despacho considera que las facturas de los impuestos prediales unificados sobre los inmuebles objeto de este trámite que fueron debidamente aportados por el demandante para acreditar el avalúo catastral de los mismos, prestan merito probatorio para acreditar el valor real de los bienes aquí involucrados, conforme lo permite el numeral 04 del artículo 444 del CGP que a la letra dispone:

“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 respecto, es importante mencionar 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. La 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 del 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 inconformidad que realiza la pasiva 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, razón por la que el despacho le otorgó 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, por lo que no existe merito tampoco para revocar aquella decisión contenida en el numeral tercero (03), razón por la cual, se mantendrá incólume igualmente la misma.

En consecuencia, el despacho no encuentra merito para revocar la decisión objeto de reproche, razón por la cual se negará el recurso de reposición aquí impetrado.

De igual forma, teniendo en cuenta que el recurrente interpuso como subsidiario el recurso de apelación contra el auto atacado, debe decirse que este resulta improcedente, teniendo en cuenta que no está incluido dentro de los autos taxativos y susceptibles de dicho recurso de acuerdo a lo estatuido en el artículo 321 del CGP, aunado a que ninguna otra norma dentro del ordenamiento procesal vigente lo impone como susceptible del recurso de alzada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali,

R E S U E L V E:

PRIMERO: NO REPONER para revocar el auto de fecha 23 de noviembre de 2021, conforme a lo dispuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO- NEGAR la concesión del recurso subsidiario de apelación conforme a lo indicado en la parte motiva del presente auto.

TERCERO.- DISPONER que en firme este auto se impulsará la actuación conforme corresponda.

CUARTO. - 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, **31 ENERO 2022.**

Notificado por anotación en el estado
No.**015** De esta misma fecha.

Guillermo Valdez Fernández
Secretario