

Constancia secretarial. Le informo, Señor Juez, que mediante escrito del día 7 de Febrero de 2020, el apoderado judicial de la parte ejecutante, formulo recurso de reposición en contra del auto proferido, el día 3 de Febrero del 2020. A Despacho para que se sirva proveer.

Bello, Junio 15 de 2021.

Gloria Paulina Muñoz Jiménez
Secretaria



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO
Bello, Agosto trece de dos mil veintiuno

Radicado : 2019-00026-00.

Asunto : Resuelve recurso de reposición.

El apoderado judicial de la parte ejecutante formulo recurso de reposición en contra del auto proferido, el día 3 de Febrero del 2020, por medio del cual este Despacho, " no accede a la solicitud de oficiar a la División de Catastro del Municipio de Bello, en razón a que se requiere el avalúo comercial del bien y no el avalúo catastral."

Manifestó el recurrente : " En primer lugar con dicha decisión se está desconociendo lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 444 del Código General del Proceso, norma que regula la manera de valorar los inmuebles perseguidos en un proceso, y que dispone que: "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. (Subraya y negrilla intencionales por fuera del texto)

De acuerdo con lo establecido en dicha norma, es la parte que aporta el avalúo quien inicialmente tiene la facultad de considerar si el avalúo catastral incrementado en un 50% es idóneo o no para determinar el valor de un inmueble a rematar, y no el Juzgado, afirmación que se ratifica al releer la frase contenida en el numeral 4 del Artículo 444 del Código General del Proceso, que dice "salvo que quien Jo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real".

Además, en el evento de que optáramos por considerar que el avalúo catastral incrementado en un 50% no es idóneo para determinar el valor de los inmuebles a rematar, con el avalúo comercial que se presente se deberá presentar además el avalúo catastral, como lo ordena el numeral 4 del Artículo 444 del Código General del Proceso.

De otro lado, debe tenerse en cuenta que, uno de los elementos que debe considerarse al momento de realizar la valoración comercial de un inmueble es su avalúo catastral, porque con base en el mismo se liquida el impuesto predial, factor que indudablemente incide en la posible rentabilidad del bien Y' consecuentemente en la determinación de su valor comercial.

Por las razones expuestas, solicito a su Señoría reponer el auto impugnado y en su lugar ordenar que se oficie a la Oficina de Catastro del Municipio de Bello para que a mi costa expida los certificados de avalúo catastral correspondiente a los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria 01 N-5444375 y 01 N-5434268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte, de propiedad del demandado, y así poder presentar nosotros el avalúo de los mismos, en los términos establecidos en el numeral 4 del Artículo 444 del Código General del Proceso.”.

Por traslado secretarial del día 13 de Febrero del 2020, se dio traslado del recurso de reposición a la parte ejecutada, quien guardo silencio.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

La Corte Constitucional en la sentencia T-531/10 MP Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, se pronunció acerca del avalúo de los inmuebles objeto de remate. Dijo la Corporación : “ **4.3.3. La prevalencia del derecho sustancial y las facultades oficiosas del juez.**

Ahora bien, en algunas ocasiones la manera de otorgarle prevalencia al derecho sustancial y de asegurar el respeto de los derechos fundamentales en el desarrollo de los distintos procedimientos depende de que el juez tenga facultades oficiosas y de que efectivamente haga uso de ellas. A esta posibilidad se refiere la actora al reiterar en su demanda de tutela lo ya expresado durante el proceso ejecutivo en el sentido de que el juez ha debido “mirar con lupa” el avalúo catastral y concluir que distaba mucho de ser el idóneo para realizar la diligencia de remate.

Esas facultades oficiosas tienen una especial connotación en materia probatoria y, en tal caso, “se relacionan, principalmente, con (i) la posibilidad teórica o práctica- de alcanzar la verdad en el ámbito del proceso judicial; y (ii) la relevancia o posibilidad de la prueba en el marco de los fines del proceso”¹.

En cuanto a lo primero, la Corporación ha destacado que, aún cuando “la verdad como entidad metafísica puede ser inalcanzable o inexistente, en el proceso sí es posible acceder a algún tipo de verdad relativa sobre los hechos”, para lo cual el juez “debe obtener la mayor cantidad de información jurídicamente relevante para la resolución del caso sometido a su estudio”, valiéndose de los medios probatorios que, siendo lícitos, arrojen claridad sobre un hecho determinado y también debe formular hipótesis “susceptibles de comprobación”, así como evaluarlas, ya que “la evaluación de estas hipótesis, y el análisis de conjunto de la información recogida en el proceso, son las bases para una decisión o un juicio bien fundamentado sobre los hechos y las hipótesis que sobre ellos se erigen como premisas fácticas de la decisión judicial”².

¹ *Ibíd.*

² *Ibíd.*

Según el criterio de la Corte, “la verdad así construida, como se ha expresado es de tipo relativo, contextual y limitada legal y tácticamente, pero cualquier decisión judicial debe partir de las conclusiones obtenidas en ese proceso de análisis si no se quiere que la sentencia sea absurda o inicua”³.

Este afán por la verdad que se puede obtener dentro del marco del proceso merma el carácter dispositivo de éste que se orienta a lograr “la resolución pronta y definitiva de los conflictos sociales mediante la composición de los intereses en pugna”, y acrecienta el empleo de las facultades oficiosas del juez, aún de tipo inquisitivo, con la finalidad de que el proceso sea “una instancia destinada a lograr la vigencia y efectividad del derecho material”, mediante decisiones basadas “en un soporte fáctico que pueda considerarse verdadero”⁴.

En el último contexto descrito el juez no puede ser “un simple espectador del proceso” y ello viene exigido por el valor que constitucionalmente se le otorga a la prueba, en cuanto elemento del debido proceso constitucional, y por el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial, tal como la Corte lo ha precisado, en términos que se transcriben:

“...el artículo 29 de la Constitución establece como elemento del debido proceso la posibilidad de *aportar y controvertir pruebas*, así como el principio de exclusión de la prueba ilícita. En el plano legal, el principio de necesidad de la prueba se encuentra íntimamente ligado al derecho fundamental al debido proceso, pues se dirige a evitar cualquier tipo de decisión arbitraria por parte de las autoridades (núcleo esencial de la garantía constitucional citada); y, además, porque la valoración dada a las pruebas, o el juicio sobre los hechos, debe materializarse en la sentencia para que su motivación sea adecuada.⁵

“El interés dado por el Constituyente al tema probatorio y su relación con el debido proceso, solo se explica si se valora la verdad como objetivo o finalidad de las actuaciones judiciales. De no ser así, poco importarían el principio de necesidad, la motivación de la valoración probatoria o la posibilidad de aportar y controvertir pruebas, pues el juez podría adoptar sus decisiones con base en los alegatos de las partes o, sencillamente, en su criterio sobre la adecuada composición de los intereses en conflicto.

“En segundo lugar, el artículo 228 de la Constitución consagra la prevalencia del derecho sustancial en las actuaciones judiciales. El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero⁶. En un Estado de derecho, se considera que la justicia se logra precisamente mediante la aplicación de la ley sustancial. El Estado Constitucional, además, establece límites a la ley y condiciona la justicia al respeto de los derechos constitucionales y de los demás derechos humanos que el Estado, como miembro de una comunidad internacional fundada en el respeto por la dignidad humana, se ha comprometido a garantizar y proteger. Por lo tanto, la justicia y el

³ *Ibidem*.

⁴ *Ibidem*.

⁵ La relación entre la motivación y el debido proceso también ha sido recalcada por la Corte Constitucional, al punto de incluir entre las causales de procedencia de la tutela contra sentencias, la ausencia de motivación del fallo (Ver sentencia T-114 de 2002).

⁶ Ver, sentencia C-029 de 1995.

derecho sustancial, -legal y constitucional- coinciden en el Estado Constitucional de Derecho”⁷.

En concordancia con las disposiciones constitucionales citadas, la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, establece en su artículo 9º que “es deber de los funcionarios judiciales respetar, garantizar y velar por la salvaguarda de los derechos de quienes intervienen en el proceso”, al paso que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 4º, señala que “al interpretar la ley procesal, el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial” y que la clarificación de las dudas se debe orientar al “cumplimiento de la garantía constitucional del debido proceso”, al respeto del derecho de defensa y al “mantenimiento de la igualdad de las partes”.

Más adelante, al establecer los deberes del juez, el artículo 37 del Código citado, en distintos numerales, le encarga de dirigir el proceso, de hacer efectiva la igualdad de las partes, “usando los poderes que este código le otorga” y de emplear esos mismos poderes, en materia de pruebas, “siempre que lo considere conveniente para verificar los hechos alegados por las partes y evitar nulidades y providencias inhibitorias”.

Ya en el título referente a las pruebas, las disposiciones generales autorizan la utilización de medios probatorios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez y, en cuanto a las pruebas de oficio, el artículo 179 contempla la posibilidad de decretarlas “cuando el magistrado o juez las considere útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes”, mientras que el artículo 180 indica que “podrán decretarse pruebas de oficio, en los términos probatorios de las instancias y de los incidentes y posteriormente, antes de fallar”.

Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que “el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez”, sino “un verdadero deber legal” que se ha de ejercer cuando “a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material”⁸.

4.4. La actuación de los jueces en el proceso ejecutivo hipotecario.

Así las cosas, los jueces que tramitaron las instancias en el proceso ejecutivo tenían a su alcance un amplio conjunto de disposiciones constitucionales y legales que les dotaban de facultades oficiosas para considerar la solicitud, varias veces formulada durante el proceso, de que se reconsiderara el avalúo tomado como base del remate y se decretara una prueba que acercara ese valor al comercial e impedir que, injustificadamente, la deudora sufriera un detrimento patrimonial mayor que el acarreado por la propia ejecución judicial.

Que no les resultaba viable a los falladores escudarse en el tenor literal del artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, ni en la pérdida de la oportunidad procesal para objetar que, según ese mismo precepto, tuvo la parte demandada y que, por el contrario, era su deber actuar, aún

⁷ *Ibídem.*

⁸ *Ibídem.*

oficiosamente, con la finalidad de otorgarle la prevalencia debida al derecho sustancial, en el caso examinado surge, además, de un conjunto de datos que aparecen en el expediente.

De esos datos, la demandante en tutela puso de presente, tanto en el proceso ejecutivo, como en la solicitud de amparo, el primero que surge de la experiencia, al indicar que difícilmente podría hallarse en la ciudad de Montería una casa que pudiera ser adquirida por el valor de \$7.641.000.00, a lo cual cabe agregar que, con la evidencia derivada de un hecho notorio no necesitado de prueba, se sabe que, en muchas ocasiones, los valores surgidos del avalúo catastral suelen distar mucho del valor comercial y que el proceso de actualización de los correspondientes valores normalmente lo emprenden las entidades encargadas, luego no es carga que necesariamente deba recaer en el usuario. Tanto es así que el propio artículo 516 del Código de Procedimiento Civil prevé que, para fijar el valor de un bien, el avalúo catastral ha de ser incrementado en un 50%, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real".

Adicionalmente, en el expediente del proceso ejecutivo aparece el acta correspondiente a la diligencia de secuestro del bien que, una vez identificado por sus linderos, es descrito de la siguiente manera:

"Se trata de una casa de habitación que en su frente posee: Terraza con el piso en tablón y piedra china con una reja o verja de aluminio, con dos ventanas con vidrios planos con marco de aluminio y protector de hierro por fuera, techo en alero de eternit sobre madera, puerta de acceso en madera con su marco de color caoba; seguido sala comedor; dos habitaciones; cocina (sic) con su mesón de concreto enchapado en baldosa hasta la mitad; posee una ventana en calados con mira al patio; la puerta de salida al patio es una lámina corrugada y en el patio encontramos piso de cemento bruto, un baño con sus paredes en bloque repelladas y enchapado con su taza sanitaria y puerta en madera con su marco y una ventana en madera con persianas de vidrio, sus paredes colindantes en bloque repelladas y sin repellada; una de las habitaciones posee una puerta que da al patio en madera con su marco y una ventana en madera con persianas de vidrio; una de las habitaciones posee puerta en madera con su marco posee la casa un pequeño apartamento con su puerta de entrada en madera con su marco, con una ventana en marco de aluminio vidrios planos y protector de hierro, una alcoba, cocina (sic) con un mesón de concreto, posee toda la casa piso de cemento pulido, techo de eternit sobre madera; paredes repelladas y pintadas, posee los serv. de Agua, Luz y Gas natural. En términos generales se encuentra en regular estado de conservación".

Son suficientes las anteriores referencias para concluir que en el expediente del proceso ejecutivo hipotecario existían elementos de juicio que, al menos, hubieran podido generar en el juez una duda razonable acerca de la plausibilidad del reclamo varias veces planteado por la parte demandada, reclamo que, sin embargo, no tuvo eco, pues el fallador orientó su actuación hacia la eficacia del proceso ejecutivo, sin detenerse a esclarecer, como ha debido hacerlo, si el valor que finalmente sirvió como base del remate era adecuado y permitía la prosecución del trámite, sin riesgo para los derechos de la señora Gómez Jiménez.

La Sala no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aún cuando los

procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.

La Sala encuentra que el reclamo de la actora formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía.". Atendiendo este precedente constitucional, y advirtiendo que el inmueble objeto del remate, cuenta con una antigüedad de unos 5 años, es preciso actualizar su avalúo a través de un avalúo comercial efectuado por perito que sea parte de la lista de auxiliares de la justicia.

CONCLUSIONES.

El Despacho arriba a las siguientes conclusiones :

1. Al recurrente no le asiste razón ni de hecho ni de derecho para formular el recurso de reposición que se resuelve por esta providencia.
2. No habrá lugar a reponer el auto proferido, el día 8 de Octubre del 2019.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bello - Antioquia,

RESUELVE :

PRIMERO. No reponer la decisión tomada mediante providencia del día 3 de Febrero del 2020, conforme lo expuesto.

NOTIFÍQUESE



JOSE MAURICIO GIRALDO MONTOYA
JUEZ



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO
BELLO – ANTIOQUIA

CERTIFICO

QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRONICOS NRO 55 PUBLICADO EN LA PAGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL HOY EN EL MICROSITIO DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BELLO ANT. EL DÍA 17 MES AGOSTO DE 2021. DESDE LAS 8:00 A.M. HASTA LAS 5:00 P.M.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ferney Velasquez Monsalve'.

FERNEY VELASQUEZ MONSALVE
SECRETARIO