



Interlocutorio	Nº 0532
Radicado	05 266 31 03 003 2018 00166 00
Proceso	Ejecutivo con garantía real
Demandante (s)	Omar de Jesús Ríos Gallego
Demandado (s)	Gabriel Jaime Ruiz Sánchez
Asunto	Resuelve objeción al avalúo comercial

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Habiéndose corrido traslado a la objeción presentada por el apoderado del proceso con embargo de remanentes, frente al avalúo comercial aportado por la parte demandante en el presente trámite, el apoderado de este último allegó memorial en el que se manifestó frente al mismo, indicando en síntesis: 1) Según el artículo 466 del Código General del Proceso, el solicitante de remanentes no se convierte en un sujeto procesal, por lo que no está facultado para realizar dicha objeción; y 2) Que el artículo 226 de la norma en cita indica que el perito debe acompañar la documentación que acredite su idoneidad y experiencia, lo que considera suficientemente demostrado con los documentos anexos, y en su dictamen indica los parámetros, créditos o conceptos que lo conforman, según lo dispuesto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Por lo que solicitó desestimar la objeción presentada o en su defecto, dar aplicación al artículo 228 del CGP, y citar a audiencia al perito evaluador.

Es de advertir, que la objeción se funda en el incumplimiento de requisitos para ejercer como evaluador, del perito Jaime Enrique López Monsalve, en virtud de no encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores ordenado en el artículo 14 del Decreto 556 de 2014, y además, no haberse acompañado todos los requisitos exigidos en el artículo 226 del CGP; por lo que se solicitó no tener en cuenta el avalúo comercial presentado por este, o en su defecto citar al perito a la audiencia de que trata el artículo 228 del CGP.

En aras de resolver sobre la objeción presentada, se considera:

El artículo 444 del C.G. del P., al referirse al avalúo y pago con el producto de los bienes embargados y secuestrados en el proceso ejecutivo, preceptúa en su numeral primero:

“1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargos remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena 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.”

El artículo 466 del Código General del Proceso, dispone sobre el embargo de remanentes:

“Quien pretenda perseguir ejecutivamente bienes embargados en otro proceso y no quiera o no pueda promover la acumulación, podrá pedir el embargo de los que por cualquier causa se llegaren a desembargar y el del remanente del producto de los embargados.

Cuando estuviere vigente alguna de las medidas contempladas en el inciso primero, la solicitud para suspender el proceso deberá estar suscrita también por los acreedores que pidieron aquellas. Los mismos acreedores podrán presentar la liquidación del crédito, solicitar la orden de remate y hacer las publicaciones para el mismo, o pedir la aplicación del desistimiento tácito y la consecuente terminación del proceso. (...)”

Realizando una interpretación sistemática de las normas en comento , se puede establecer que el legislador dotó al acreedor que tiene embargados los remanentes, de las facultades necesarias para lograr la satisfacción de su crédito y por ello, encuentra el Despacho de recibo que el acreedor con embargo de remanentes, objetara o presentara observaciones al avalúo que otorgó al bien objeto de garantía, un menor valor al que, según el avalúo presentado por él, tiene el bien, en aras de lograr un remate por un valor más favorable a los intereses tanto del demandante, como del demandado y el acreedor con embargo de remanentes. Por lo que no será desestimada la objeción presentada por las razones argüidas, y se entrará a resolver de fondo sobre ella.

Ahora bien, en lo que hace relación a las acreditaciones de los evaluadores, se tiene que la Ley 1673 de 2013, reglamentada por el Decreto 556 de 2014, estableció la obligación de que las personas que actúen como evaluadores, valuadores o tasadores,

se encuentren inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores creada mediante la ley en cita, así:

*“**Artículo 1o. objeto.** La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.*

***Artículo 2o. Ámbito de aplicación.** A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.*

(...)

***Artículo 5o. Registro abierto de avaluadores.** Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas “RAA” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.*

(...)

***Artículo 9o. Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita.** Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.*

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de avaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el avaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables. (...) (Subrayas fuera de texto)

Es de anotar que dicha Ley fue objeto de Control Constitucional mediante sentencia C-385-15 M.P. Alberto Rojas Ríos, en la que se declaró la exequibilidad de la misma,

y estableció en cuanto a la constitucionalidad del ejercicio de la actividad valuatoria: *“En atención a lo anterior, se concluye que los artículos 1º y 2º de la Ley 1673 de 2013 son constitucionales, en la medida en que el ejercicio de la valuación constituye un riesgo social, condición que se señaló en la norma en comento. Por ende, el legislador tenía la competencia para regular la actividad del evaluador y limitar su libre desempeño.”*

Así las cosas, encuentra el Despacho que no habiéndose acreditado que el perito **JAIME ENRIQUE LÓPEZ M.** se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, no es posible tener como válido el dictamen por él presentado; y tampoco es necesario entrar a analizar si cumplió los requisitos establecidos en el artículo 226 del CPG, pues siendo la suya una actividad con regulación especial, deberá atenderse primero a aquella, y luego a los requisitos establecidos en esta disposición normativa. Por lo anterior, se accederá a la objeción presentada, y no se tendrá en cuenta el avalúo presentado por la parte demandante.

En consecuencia, se tendrá como avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado en el presente trámite, el presentado por el acreedor con embargo de remanentes, que lo valora en la suma de ochocientos millones setecientos setenta mil trescientos veinticuatro mil pesos (\$800.770.324); por lo que, ejecutoriada esta providencia, se procederá a fijar la fecha para remate conforme lo solicitado (f.103).

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

RESUELVE

Primero. No desestimar la objeción presentada al avalúo allegado por la parte demandante, conforme lo expuesto en la parte motiva.

Segundo. Acceder a la objeción presentada frente al avalúo presentado por la parte demandante, y no tenerlo en cuenta, por las razones expresadas en esta providencia.

Tercero. Tener como avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado en el presente trámite, el presentado por el acreedor con embargo de remanentes, que lo

valora en la suma de ochocientos millones setecientos setenta mil trescientos veinticuatro mil pesos (\$800.770.324).

Cuarto. Fijar fecha para remate en el presente trámite, una vez en firme esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO

JUEZ

04

Firmado Por:

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE ENVIGADO-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 57e7fa0ce0bfc5b282c4be1c2f9f4caba5f0d88a257835fa2e91bfc672878c00

Documento generado en 19/07/2021 07:56:17 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>