



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRÍO

Catorce de julio de dos mil veintitrés

Radicado N°	050579 31 03 001 2017 00103 00
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	EFRAÍN ALBERTO GÓMEZ PÉREZ –herederos-
Demandados	JHON GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ
Providencia	2023 – I 188
Asunto	Niega reducción de embargos

I.- Antecedentes.

1.- Se decretó el embargo y secuestro de la posesión que ejerce el demandado sobre los inmuebles con folios de matrícula 019-6127¹ y 019-6132². En sendas diligencias realizadas el 28 de marzo y 30 de mayo de 2023, respectivamente, se consumaron dichas medidas cautelares. En consecuencia, están embargadas y secuestradas, la posesión que el demandado JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ ejerce sobre el inmueble con matrícula 019-6127 y la coposesión que tiene frente al inmueble 019-6132³.

De igual manera, en auto del 31 de mayo de 2023, se decretó el embargo y secuestro de la posesión que el demandado ejerce sobre el inmueble con matrícula 019-17889⁴. Esta medida no se ha consumado.

2.- El ejecutado presentó solicitud que denominó “Limites a las medidas cautelares”⁵ consistente, básicamente, en que se reduzcan los embargos decretados, en el entendido que el valor de los bienes sobre los que recaen el embargo y secuestro de la posesión, exceden el doble del crédito y las costas prudentemente calculadas.

3.- Luego de brindarle traslado de la solicitud de reducción de embargos, la parte actora se opuso a dicha petición⁶, argumentando que las medidas cautelares sobre las que se solicita su limitación, recaen sobre la posesión que el demandado tiene sobre los predios, pero no sobre la propiedad, porque él no es el titular de dominio.

4.- Para resolver sobre la reducción de embargos, en auto del 27 de junio de 2023⁷, se decretó la práctica de prueba pericial para establecer el avalúo de la posesión que ejerce el demandado. En tal sentido, se designó perito a quien se le fijaron gastos provisionales a cargo de la parte accionada, como peticionaria de la reducción de embargo, dándosele el término de 5 días para consignar el dinero a órdenes del despacho y se indicó que, en caso de no hacerlo, se resolvería la solicitud con la prueba obrante en el plenario. A la fecha, el demandado no ha realizado el depósito ordenado,

¹ PDF 23

² PDF 54

³ PDF 31 y 70

⁴ PDF 74

⁵ PDF 76

⁶ PDF 84

⁷ PDF 86



por lo que entonces deberá decidirse con los elementos aportados por las partes.

II. Consideraciones

1-. El artículo 599 del CGP, establece: *“El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder el doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o se venalidad.”*

Inclusive la misma norma le impone al juez el deber de limitar de oficio el secuestro, cuando al momento de practicarlo, aprecia que el valor de los bienes excede ostensiblemente del doble del crédito y las costas o si aparece de manifiesto con la prueba documental que le presenten en la diligencia (entre ella recibos de pago de impuesto predial).

En cuanto a la reducción de embargos el artículo 600 del C.G.P., establece:

“En cualquier estado del proceso una vez consumados los embargos y secuestros, y antes de que se fije fecha para remate, el juez, a solicitud de parte o de oficio, cuando con fundamento en los documentos señalados en el cuarto inciso del artículo anterior considere que las medidas cautelares son excesivas, requerirá al ejecutante para que en el término de cinco (5) días, manifieste de cuáles de ellas prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar. Si el valor de alguno o algunos de los bienes supera el doble del crédito, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, decretará el desembargo de los demás, a menos que estos sean objeto de hipoteca o prenda que garantice el crédito cobrado, o se perjudique el valor o la venalidad de los bienes embargados.”*

2-. Como sustento de la solicitud de reducción de embargos, el demandado presentó un avalúo comercial del inmueble con folio de matrícula 019-6127, en el que el perito concluyó que su valor es \$359.400.000.

Igualmente, alegó el demandado que el doble del crédito más intereses es \$223.939.200, por lo que habría un exceso en el embargo, porque también se consumó el secuestro de la posesión del bien con matrícula 019-6132 y además se decretó (sin consumir) el embargo de la posesión del bien con matrícula 019-17889.

En el avalúo del inmueble 019-6127, presentado en 2021 por solicitud de MARIA LEIDA RUA VELÁSQUEZ (cónyuge sobreviviente de EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ, quien fuera el demandante en este proceso), se explicó que la “metodología valuatoria” era de “COMPARACIÓN-REPOSICIÓN”, justificándose dicha metodología, así: *“método de comparación y reposición para el terreno se realizó una comparación de ofertas de inmuebles al interior del sector de características y especificaciones similares al objeto de avalúo, según decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normas concordantes, para la construcción se utilizó el método de reposición, el cual busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar*



el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.”

El dictamen contiene “información jurídica del inmueble” y sus condiciones, hasta llegar a la “liquidación avalúo”, en la que se describe el “área de terreno” y “área construcción”, brindándose un valor unitario por metro cuadrado que es multiplicado por el área de terreno y construcción, para encontrar el avalúo del inmueble.

3-. En el referido dictamen pericial, de ninguna manera, se hizo mención a la posesión que ejerce JOHN GUILLERMO GOMEZ PÉREZ. De hecho, eso no fue considerado como un criterio para el incremento o depreciación del valor bien, porque en el método valuatorio, respecto al terreno, se centró en la comparación de ofertas de inmuebles en el sector. En lo concerniente a la construcción, se utilizó el método de reposición, estimando los costos de construir con precios actuales una edificación semejante a la del avalúo, restándole la depreciación acumulada.

De esa manera el avalúo de \$359.400.000, corresponde al valor comercial del inmueble con folio de matrícula 019-6127 y no a la posesión que ejerce sobre dicho bien JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ.

4-. Desde el auto del 27 de junio de 2023, en el que se decretó de manera oficiosa prueba pericial para avaluar la posesión⁸, se expresó que los embargos decretados y consumados con el secuestro, frente a los que el demandado solicita la reducción, recaen sobre la posesión que JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ, ejerce sobre unos bienes inmuebles, de manera que, el avalúo comercial presentado por el demandando, en el que se avalúa uno de los inmuebles propiamente dicho, en estricto sentido, no considera el mismo objeto.

Lo anterior es así porque si se admitiera el avalúo comercial del inmueble con matrícula 019-6127, como el idóneo para avaluar la posesión que JOHN GUILLERMO GOMEZ PÉREZ ejerce sobre dicho bien, estaría aceptándose un dictamen que versa sobre una cosa distinta de aquella sobre la que recaen las medidas cautelares, confundiéndose el bien mismo (inmueble) con el derecho que se deriva del ejercicio de la posesión por parte del demandado.

Al proceder de esa manera, se incurriría en un error grave en materia pericial, que es aquel que se define como *“...protuberantes, en términos generales, se oponen a la verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido, los resultados habrían sido diametralmente distintos [...] La Corte, reiterando doctrina anterior, en el punto tiene explicado que las características de los errores de ese linaje y que permiten diferenciarlos de otros defectos imputables al dictamen pericial, **‘es el hecho de cambiar las cualidades***

⁸ La referida prueba no se practicó por una conducta omisiva atribuible exclusivamente al demandado, solicitante de la reducción de embargos, quien no pagó los honorarios y gastos señalados al perito, habiéndose expresado previamente que si eso ocurría se resolvería con los elementos obrantes en el expediente.



propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven... ”⁹ (CSJ SC, 12 Dic. 2005, Rad. 2001-00005-01; CSJ SC, 16 May. 2008, Rad. 1995-01997-01; CSJ SC, 9 Sep. 2011, Rad. 2001-00108-01).

5-. El artículo 444 del CGP no prevé un procedimiento especial o un método para el avalúo de la posesión. La única alternativa sería que un perito evaluador lo realice, considerando para ello la particularidad del objeto (posesión) que es distinto del bien mismo.

Sobre el avalúo de la posesión, en el documento titulado “APROXIMACIÓN TEÓRICA A UNA METODOLOGÍA PARA AVALUAR EL DERECHO DE POSESIÓN EN EL MARCO DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO”¹⁰, se concluyó que a pesar que el numeral 3 del artículo 592 del CGP, prevé expresamente la posibilidad embargar la posesión sobre bienes inmuebles y que dicha medida se consumará con el secuestro, “...no existe una metodología, métodos, técnicas o enfoques valuatorios para poder determinar el valor más probable de una posesión que ha sido embargada.”

En igual sentido se pronunció Rodrigo Castellanos Luque, asesor de la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el documento titulado “APUNTACIONES CONCEPTUALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES NO MERCADEABLES”¹¹, quien concluyó que “...no se estableció ningún método para el avalúo de posesiones de inmuebles.”

6-. Como no existe un procedimiento para el avalúo de la posesión, ese vacío debe llenarse acudiendo a las normas que regulen casos similares¹².

De esa manera, se encuentra que el Decreto 1071 de 2015, que compiló el Decreto 4829 de 2011, por medio del cual se reglamentó la ley 1448 de 2012, establece:

Artículo 2.15.2.1.4. Del avalúo de posesiones. Para efectos de estimar el valor de la posesión en los casos en que el poseedor haya cumplido con el tiempo previsto para adelantar la prescripción adquisitiva de que trata la Ley y no pueda realizarse la restitución, ésta se estimará como la resta de los costos legales para la realización de prescripción (derechos judiciales, notariales, y registrales) al valor comercial determinado para el predio (terreno).

Parágrafo. En ningún caso los costos legales para la realización de la prescripción podrán ser superiores al 20% del valor del predio.

Valor pleno (100%) = Título + Posesión

Posesión = Valor pleno - Título

En donde Título hace referencia a los costos de formalización.

⁹ SC 22056-2017

¹⁰ LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA y CARLOS ALBERTO MORA SERRANO. Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Facultad de Ingeniería. Especialización en Avalúos. Año 2018. Disponible en [https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/14527/AcevedoPe%F1alozaLuisFernandoySerranoMoraCarlosAlberto2019%20\(1\).pdf;jsessionid=C2E21D97A4A53469C87D37BB9C9C6B5E?sequence=1](https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/14527/AcevedoPe%F1alozaLuisFernandoySerranoMoraCarlosAlberto2019%20(1).pdf;jsessionid=C2E21D97A4A53469C87D37BB9C9C6B5E?sequence=1)

¹¹ Disponible en <https://www.geocities.ws/consultoriocatastral/documentos/bienesnomercadeables.pdf>

¹² Artículo 12 del CGP



(Decreto 4829 de 2011, art. 40)

La norma en cita prevé un procedimiento para avaluar la posesión cuando el poseedor haya cumplido con el tiempo para adelantar la prescripción adquisitiva. El avalúo de la posesión resultaría del valor pleno del bien menos el título, correspondiendo este último a los costos de formalización o legales para la realización de la prescripción, que en ningún caso pueden ser superiores al 20% del valor del predio. En esas condiciones, la citada norma establece una depreciación cuando el avalúo versa sobre posesión de un bien que está en camino a ser adquirido por prescripción, cuando el poseedor ha superado el término previsto en los artículos 2529 (5 años) y 2531 del C.C (10 años), según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria.

En el caso concreto, el avalúo comercial del inmueble 019-6127, de ninguna manera, tiene en consideración la posesión de JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ, mucho menos analiza si están cumplidos o no los requisitos para la prescripción, tal como lo prevé la norma citada en precedencia, de manera que pudiera establecerse un método de valuación de la posesión.

7-. La norma antes transcrita no brinda una solución para el avalúo de la posesión cuando el poseedor no ha cumplido el término para la prescripción adquisitiva. En esos casos, los autores antes citados¹³, proponen que se considere el tiempo de posesión frente al término prescriptivo, de manera que mientras menor sea el tiempo de posesión respecto de la exigencia legal para adquirir por prescripción, mayor sea el porcentaje de descuento del avalúo de la posesión respecto del bien.

En este caso la calidad de poseedor del demandado frente al bien con matrícula 019-6127 no está en discusión, de hecho, fueron los mismos herederos del titular de dominio quienes solicitaron la medida cautelar de embargo y secuestro de la posesión. En el acta de la diligencia de embargo y secuestro de la posesión que ejerce JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ del referido inmueble, se expresó: *“Tratándose el embargo de la posesión que ejerce el demandado, se hace constar que en el inmueble se apreció la valla propia de la pretensión de pertenencia en el proceso con radicado 2022-00066.”*

El citado proceso corresponde a la acción reivindicatoria promovida por la sucesión de EFRAIN ALBERTO GOMEZ PÉREZ en contra de JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ, en la que el demandado presentó excepción de prescripción adquisitiva, a la que se le impartió el trámite previsto en el parágrafo 1 del artículo 375 del CGP. Dicho proceso se tramitaba ante el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío, sin embargo, como medida de saneamiento ante la falta de competencia de la especialidad civil de la jurisdicción ordinaria, se remitió al Juzgado Tercero Promiscuo de Familia de Barrancabermeja, por

¹³ LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOZA y CARLOS ALBERTO MORA SERRANO. Ob. Cit.



ser la autoridad judicial que conoce de la sucesión en virtud del fuero de atracción previsto en el artículo 23 del CGP.

La existencia del aludido proceso reivindicatorio con excepción de prescripción adquisitiva, es un elemento adicional que debe considerarse para avaluar la posesión que ejerce JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ sobre el inmueble con matrícula 019-6127, porque de manera directa el resultado de ese proceso tendrá la virtualidad de volver materialmente el bien a la sucesión de EFRAIN ALBERTO GOMEZ PEREZ o sacar definitivamente el dominio en cabeza del causante y declarar que el demandado lo adquirió por prescripción. Es decir, como resultado de ese proceso, en cualquier caso, JOHN GUILLERMO GOMEZ PÉREZ dejará de ser poseedor, bien porque se le ordene la entrega del bien a la sucesión de EFRAIN ALBERTO GÓMEZ PÉREZ o porque adquiera el dominio del bien.

8-. En cuanto al inmueble con matrícula 019-6132, sobre el que también se consumó el embargo de la posesión que ejerce JOHN GUILLERMO GOMEZ PEREZ. En la diligencia de secuestro se constató que se trata de la coposesión que el demandado ejerce con MARIA PATRICIA LOPEZ ACEVEDO (no es parte en el proceso).

Sobre este bien solo existe el avalúo catastral, medio de convicción que sufre la misma deficiencia expuesta en precedencia, es decir, no es apto para conocer si la medida cautelar consumada excede el doble del crédito, intereses y costas, porque no está avaluándose la posesión como tal sino el bien mismo, sin tener en consideración la existencia de un proceso de pertenencia¹⁴ –se desconoce la conducta procesal de los demandados en ese proceso-, en el que también ha sido citado EFRAIN ALBERTO GOMEZ PÉREZ (demandante inicial en este proceso ejecutivo, quien falleció y se reconoció como sucesores procesales a su cónyuge y herederos).

9-. En conclusión, como lo embargado es la posesión, esta no puede ser avaluada de la misma manera que se calcula el avalúo comercial o catastral de un bien cuando se trata de dominio, por tratarse de dos situaciones jurídicas y fácticas diferentes. Los avalúos catastrales y comerciales traídos por el demandado para sustentar su afirmación de haber sido embargado en exceso, no servirían para demostrar el exceso, pues se insiste, estos dan un valor sobre el derecho real de dominio del bien, mientras que lo embargado es la posesión.

En esas condiciones, como los avalúos (comercial y catastral) presentados recaen sobre los inmuebles con matrículas 019-6127 y 019-6132, no sobre la posesión que ejerce el demandado JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ, no existen elementos de convicción que lleve al juez el conocimiento para establecer, en términos de lo previsto en los artículos 599 y 600 del CGP, si el valor de las posesiones embargadas excede el doble del crédito cobrado, sus intereses y costas prudencialmente calculadas. Así las cosas, no es

¹⁴ Tramitado en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Berrío. Radicado 2021-00078. PDF 85



posible predicar que el demandado haya sufrido embargo en exceso, razones por las cuales no se accederá a la solicitud de reducción.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrío

RESUELVE

NEGAR la solicitud de reducción de embargos presentada por el demandado JOHN GUILLERMO GÓMEZ PÉREZ, por lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO
JUEZ

Firmado Por:
Jose Andres Gallego Restrepo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Puerto Berrio - 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: **90af7ea57258458bc6e6dbb721be0e4e27b6837473c9eee5b83f601fce58e547**

Documento generado en 14/07/2023 03:03:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>