

JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO EL BANCO MAGDALENA. Enero Diecinueve (19) del año Dos Mil Veintidós (2022).

Ref. 47 245 31 03 001 2017 - 00064 - 00. LIBRO RADICADOR N. 9
Demandante.- JUAN E MONTOYA URREA.
Demandados.- ALBERTO FIDEL RESTREPO MERCADO.
Proceso. EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA.

Visto el informe secretarial como el recurso de reposición y en subsidio apelación presentada por la apoderada judicial de la parte demandante, quien expuso que:

Que el señor juez, en su providencia ha considerado que la pericia no es idónea, porque el bien objeto del avalúo, sufrió una depreciación del 56% respecto del avalúo anterior, por lo que no es de recibo el avalúo actual.

Así mismo se indica que, el proceso hoy cumple todas las etapas, y que la etapa del avalúo anterior está concluida, que el avalúo anterior al que se refiere el señor juez, fue cuestionado por la parte demandante en cuanto a los aspectos medulares que llevaron al perito a la conclusión final del precio, cuestionamiento al que la parte demandante renunció ante la contumacia del despacho en darle trámite al asunto, y se optó por agotar las dos diligencias de remate para presentar un nuevo avalúo, pues, era más expedito que esperar el trámite de la ampliación y aclaración del dictamen, sin que ello se pueda entender que la parte actora estuviera de acuerdo con el dictamen.

Señalo igualmente que, del avalúo en cuestión, se le dio traslado al demandado, sin que este cuestionara la pericia, pues si bien lo hizo, lo hizo de manera extemporánea como ocurrió con el primer avalúo presentado por su patrocinado, donde fue necesario que se opusiera al trámite que el despacho quiso darle en su momento a esa acción tardía, y que no obstante para equilibrar la inactividad de la parte demandada, se ordenó por el despacho un segundo avalúo, que fue con el que no se estuvo de acuerdo. Que en ambos momentos cuando se han presentado avalúos, el despacho ha generado oportunidades procesales para enmendar esa pasividad e inactividad y la parte demandante ha guardado prudente silencio, lo que ha llevado a expresar sus inconformidades y reiterar que la prueba pericial, se usa en aquellos asuntos en que el juez, no es versado, y como tal no está llamado a deslegitimar la pericia, a menos que cuente con otra que le permita concluir, que la que es objeto de reparo se encuentra desfasada, y si no llegare a reunir los requisitos de forma, tiene toda la facultad legal para exigirle al perito que ajuste su pericia a todas las formalidades que la ley le demanda, sin que implique modificación de fondo, el señor juez sin tener el conocimientos pericial que se demanda cuestiona la pericia sin ningún fundamento técnico, sin estar inscrito en el registro abierto de evaluadores, sin que se haya presentado un dictamen procesalmente sea objeto de valoración por el despacho y de forma poco comprensible llega a la conclusión de no aprobar el avalúo presentado, para que se presente un nuevo avalúo, para que la otra parte tenga la oportunidad de pronunciarse, si la parte no se opuso, por lo que el despacho debe aprobar el avalúo, y si lo considera pedir la aclaración que le corresponda al perito.

Para resolver sobre el recurso interpuesto, este juzgado pasa hacer las siguientes.

CONSIDERACIONES.

La Constitución Política de Colombia en sus artículo 228 y 229, establece el primero la

prevalencia del derecho sustancial, y el segundo el acceso a la administración de justicia de todos aquellos que acuden al aparato jurisdiccional del Estado, tengan éstos la calidad de demandante o de demandado, lo anterior encuentra eco en los artículos 2 y 4 del C. G. del P., como también en lo señalado en el Art. 11 ibidem, donde se le impone al juez la obligación de interpretar la ley procesal en la búsqueda de la efectividad del derecho sustancial, debiendo garantizar en ese ejercicio el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales, facultades estas que se han de articular con lo previsto en los Arts. 42 y 43 ibidem., lo anterior permite arribar a la conclusión que el papel del juez no es el de aplicar la ley exegéticamente, máxime cuando las actuaciones procesales, tratándose de pruebas y de manera especial la pericia han de cumplir una serie de exigencias para que esta cumpla la finalidad de lo que se busca acreditar, lo que le impone la obligación de hacer un análisis coherente, ponderado, serio y justo del mismo, desarropado de cualquier interés, salvo el de la prevalencia del derecho, de lo justo, de darle a cada quien su derecho, lo que le corresponde en su justa medida y de prevenir cualquier acto de injusticia o de provecho desmedido.

Al tratarse de avalúo de bienes inmuebles, la norma adjetiva prevé como se ha de verificar éste en el trámite del proceso ejecutivo, en su artículo 444, el cual establece:

“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:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó 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.

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.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

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. (resaltado fuera de texto).

Se tiene que indicar la parte demandante allegó avalúo catastral dentro del término de los 20 días que prevé la norma en su numeral 1º, ya que la providencia de seguir adelante con la ejecución data del 8 de marzo de 2018, notificada en estado el día 9 y cobrando ejecutoria el día 14 del mismo mes y año, comenzando a correr el término de los 20 días a partir del día 15 de marzo al 12 de abril del 2018 y el avalúo fue presentado el día 9 de abril del 2018.

Sin embargo, se ha señalado por la jurisprudencia que el avalúo catastral es aquel que sirve para la liquidación de los impuestos prediales, mas no determina el valor comercial del inmueble objeto de medida cautelar y de avalúo para su remate, razón por la cual la norma le concede a la parte demandante la facultad de considerar que si dicho avalúo catastral no es idóneo para establecer el precio real, deberá acompañar un dictamen obtenido de una entidad o profesionales especializados en la materia. Incitó en éste aparte

de la norma se encuentra el principio de lealtad procesal dentro de las cuales han de actuar las parte en el proceso, pues no resultaba coherente, ni justo, ni lógico considerar que un inmueble rural de 410 hectáreas cueste solo \$ 261.556.500 pesos, que se deducía del avalúo catastral, que de haberse precedido exegéticamente como señala la norma se hubiera generado un perjuicio en contra de la parte pasiva de la acción ejecutiva, lo cual se corrobora hoy con los distintos avalúos presentados por las partes en este proceso, que indica que el precio es de casi cinco (5) veces el del avalúo catastral, razón por la cual el juzgado recibió y dio traslado del avalúo presentado por la parte demandada para llenar y revestir de legalidad el precio dado al inmueble en ejercicio de las facultades conferidas por el Art. 42, num. 3 del C. G. del P., dentro de las cuales se tiene la de apreciar las pruebas, entre ellas la prueba pericial y el avalúo de los bienes que se presenten, de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

Ahora, del avalúo presentado por la parte demandada se recibió, adjunto y se dio traslado de él, dentro del cual se presentó oposición, a la que se le dio el traslado correspondiente, desistiéndose de la misma por la parte demandante, doliéndose el juzgado de dicha decisión, pues ello hubiera traído claridad sobre el verdadero precio al inmueble.

Ante el segundo informe, que hoy es objeto de pronunciamiento este juzgado considero en el auto que es objeto de reproche por la parte demandante que el mismo no reunía las exigencias legales impuesta en el Art. 232 del C. G. del P.

“ Atendiendo a la norma referenciada se tiene que en el presente proceso se había verificado como se indicó antes, una experticia o avalúo pericial (lo que constituye prueba), donde se estableció como valor del predio denominado “Albania” la suma de \$ 2.732.407.913,00 pesos M/L., valor éste que se debió haber tenido como referente, al momento verificar el nuevo avalúo para poder fundamentar de forma clara, coherente y sólida las conclusiones a las que se arribaron, lo cual no fue así, pues la nueva experticia arroja como valor del predio la suma de \$ 1.232.911.500,00 pesos M/L., sin que dentro de la misma se hubiere verificado un análisis claro, de conclusiones exhaustivas y precisas del porque se arribó a dicho valor en comparación con el avalúo anterior, sufriendo el predio una depreciación en menos de dos años a la fecha de verificación del nuevo avalúo del 56.3%, aproximadamente, sin que exista una explicación razonada y coherente de ese valor asignado, ya que en el mismo se indica por ejemplo que el predio se encuentra en rastrojado sin especificar si en su 100% o no, siendo así mismo que se anotaron otras características favorables al mismo, lo cual para éste juzgado el valor dado no es acorde, ni justo con los fines del proceso ejecutivo, pues no se puede perjudicar a una de las partes, en éste caso a la parte demandada con una experticia que no cumple con las exigencias legales, pues adicional a lo señalado el juzgado echa de menos el marco normativo en que sustenta la experticia...” Pues como se indicó, la experticia adolecía de coherencia y claridad en cuanto al nuevo valor dado al predio y el que aparecía en la primera experticia aprobada, la cual no fue tomada en cuenta, siendo esta una prueba que era necesaria abordar para explicar a la parte demandada y al juzgado las razones del cambio significativo en su valor, tampoco se detalló de forma exhaustiva el grado de rastrojo y/o de utilidad que presenta el predio, ni se señaló el marco normativo sobre el cual se verifico el mismo, que llevo al juzgado aplicar el art. 235 inciso 3º negándole eficacia al mismo, sin embargo, bien podía el juzgado dentro de la facultad oficiosa de la que se encuentra investido y con la finalidad de buscar una solución acorde a las exigencias legales, haber dado aplicación del Art. 228 del C. G. del P., ordenando la aclaración y complementación del mismo, con lo que se le confiere razón a la parte demandante en este aspecto, razón ésta que lleva al juzgado a reponer el auto de fecha Octubre 19 de 2021 y ordenar la aclaración y complementación del mismo dentro de los requerimientos que se exigen.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado.

RESUELVE.

1.- Revóquese el auto de fecha 19 de Octubre de 2021, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.-

2.- Requiérase al auxiliar de la justicia CASTULO VANS-TRAHLEN VALEST para que en el término de diez (10) días hábiles se sirva aclarar y complementar la experticia dentro el presente proceso, debiendo señalar la razón fácticas y jurídicas al nuevo valor dado al predio frente al valor que se le había dado al mismo en la primera experticia y que constituía prueba como marco de referencia, la que no fue tomada en cuenta en su experticia, así mismo se servirá detallar de forma exhaustiva el grado de rastrojo y de utilidad que presenta el predio, y señalar el marco normativo sobre el cual se verificó la experticia, anexara así mismo su hoja de vida y referenciará su experiencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR.-
JUEZ.-