



RADICADO UNICO:	08638408900120150078601
PROCESO:	EJECUTIVO MENOR CUANTIA
PROCESO REDISTRIBUIDO DEL:	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU CIRCUITO DE SABANALARGA.
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA:	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA
RECURSO AUTO:	APELACIÓN
DEMANDANTE:	MAYRA MAYERLINES PACHECO MENDOZA
DEMANDADA:	MIRIAM ROSA RUIZ ALMANZA

Informe Secretarial:

Señora Juez, a su despacho el expediente de la referencia, el cual fue remitido por Redistribución por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga, hoy transformado en Juzgado Primero Penal del Circuito, mediante Acuerdo PCSLA22-12028 de 19 de Diciembre de 2022, y en virtud a lo dispuesto en el Acuerdo de Redistribución N° CSJATA23-208 de 13 de abril de 2023, proferido por el Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico, proceso Ejecutivo Singular que se encuentra relacionado en el ACTA DE ENTREGA DE EXPEDIENTES CIVILES, de fecha 4 de mayo de 2023.

Consta en el expediente las piezas procesales y actualizado el respectivo índice.

Al despacho para informarle que el presente recurso de apelación correspondió por reparto al Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Sabanalarga en fecha 08 de febrero de 2023, el recurso fue interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, en contra del auto de fecha 26 de mayo de 2022, mediante el cual el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga negó la objeción y aclaración



(nulidad según lo afirmado por el solicitante) del avalúo del inmueble objeto de este asunto.

Esto para su ordenación.

Sabanalarga, Marzo 21 de 2024.

El secretario,

ROBERTO CARLOS ARIZA MONTERO.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SABANALARGA ATLANTICO, VEINTIUNO (21) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

Visto el informe Secretarial que antecede procede el despacho a resolver el recurso de apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada, en contra del auto de fecha 26 de mayo de 2022, proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sabanalarga, Atlántico, mediante el cual negó la objeción y aclaración (nulidad según lo afirmado por el solicitante) del avalúo del inmueble objeto de este asunto.

ANTECEDENTES

La providencia impugnada fue proferida en el trámite de un proceso Ejecutivo Singular de mínima cuantía, seguido por la señora MAYRA MAYERLINES PACHECO MENDOZA en contra de MIRIAM ROSA RUIZ ALMANZA, obligación contenida en una letra de cambio por la suma de \$14.000.000 millones de pesos, con fecha de vencimiento mayo 10 de 2013 y la demanda con la que se inició este proceso fue presentada al reparto el día 17 de septiembre de 2015.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga-Atlántico.

El Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, profirió mandamiento de pago el día cinco (05) de abril de 2016, decisión que fue notificada personalmente a la demandada MIRIAM ROSA RUÍZ ALMANZA, el día cinco (05) de mayo de 2016 (Folio 14 cuaderno principal), y el 28 de septiembre de 2017, profirió auto que ordenó seguir con la ejecución en contra de la demandada MIRIAM ROSA RUÍZ ALMANZA. (Folio 99 expediente digitalizado).

A la demanda principal con la cual se inició este proceso ejecutivo se acumularon dos demandas ejecutivas singulares en contra de la misma demandada.

La primera demanda acumulada de mínima cuantía, presentada en causa propia por la señora AMADA CANTILLO LLINAS, en la que adjuntó como documento ejecutivo una Letra de Cambio por valor de \$10.000.000 y la segunda demanda acumulada de menor cuantía, presentada por medio de apoderado judicial por el señor JESÚS ADOLFO CAHUANA ACUÑA a la que adjuntó como documento ejecutivo una Letra de Cambio por valor de \$50.000.000.

Consideró la juez de conocimiento de primera instancia que por el ser el presente proceso de menor cuantía (varias Acumulaciones presentadas) se encuentra en el rango de los procesos enlistados de Menor cuantía, por lo que es procedente el recurso de apelación que concedió en el efecto devolutivo.

El avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado en este proceso (Auto decretó embargo en fecha enero 23 de 2020), fue presentado el 20 de julio de 2021, por el apoderado judicial de la parte demandante.



El juzgado de primera instancia por medio de auto de fecha 29 de noviembre de 2021, ordenó el traslado por el término de diez (10) días del avalúo comercial del inmueble que fue presentado por la parte demandante, para dar la oportunidad procesal a la otra parte en conflicto para que lo objete, complemente o modifique.

El 9 de diciembre de 2021, dentro del término de traslado ordenado en el artículo 444 del CGP, el apoderado judicial de la demandada el Dr. Fajitt Ahumada Ariza, presentó observaciones respecto del avalúo del bien inmueble, alegando falta de idoneidad por parte del perito quien a juicio del recurrente ostenta el título de contador público y no el de arquitecto o ingeniero civil.

DEL AUTO RECURRIDO.

El Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral de Sabanalarga, Atlántico, mediante auto adiado 26 de mayo de 2022, negó la objeción y aclaración (nulidad según lo afirmado por el solicitante) del avalúo del inmueble objeto de este asunto, objeción presentada por el apoderado de la parte ejecutada.

Entre sus argumentos señaló que la parte opositora del avalúo advirtió la duda del perito porque este es un contador público y no es dable que pueda ser un perito evaluador de inmuebles para estos casos, sin probar nada de lo afirmado, simplemente manifiesta que le asiste la duda constitucionalmente, sin aportar un nuevo avalúo como lo debió hacer procesalmente.

DEL RECURSO DE APELACION.

La parte ejecutada MIRIAM ROSA RUIZ ALMANZA, por medio de su apoderado judicial, interpuso recurso de apelación en contra del auto de



fecha 26 de mayo de 2022, por medio del cual fue negada la objeción que hiciera en contra del avalúo del inmueble presentado por el perito Javier Augusto Ahumada Ahumada.

Del escrito formulado por el apelante se desprende su inconformidad de que el peritazgo objeto del presente asunto no fue presentado por una persona idónea al ser un contador público y para esa profesión no es dable hacer esos tipos de avalúos.

A continuación, pasa el despacho a decidir previo a las siguientes:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Habiendo determinado la procedencia de la apelación en el efecto devolutivo, corresponde a esta Judicatura decidir de plano, examinando únicamente los reparos concretos formulados por el apelante de conformidad con el artículo 328 del C.G.P.

En este sentido se observa que la presentación del recurso de apelación se realizó en la oportunidad procesal correspondiente y de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código General del Proceso, el cual establece que “el recurso de apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición.”, donde “el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición”.

Para este despacho, se debe iniciar el estudio del presente asunto advirtiendo que el artículo 444 del C.G.P en su numeral segundo señala:

(...) “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” (...)

Cuando se trata de bienes inmuebles embargados el avalúo debe presentarse como indica el numeral 2 del artículo 444 Ibidem:

(...) 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. (...)

Frente al avalúo comercial realizado, que es lo que se discute en esta instancia, la Corte Suprema de Justicia se pronunció manifestando que este : *“representa el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares, entendiéndose por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.*

Descendiendo al caso que nos ocupa, encuentra este despacho que el avalúo presentado por la parte demandante en fecha 20 de julio de 2021, no cumplió cabalmente con los requisitos señalados en el numeral 2 del artículo 444 ya citado, teniendo en cuenta que no se acompañó el avalúo catastral del inmueble objeto de remate y se limitó a presentar un dictamen pericial elaborado por un auxiliar de la justicia, motivo por el cual este despacho ejercerá el control oficioso de legalidad conforme al artículo 132 del CGP desde la actuación de presentación del avalúo



por el apoderado judicial de la parte demandante, con el fin que el procedimiento se adecue al debido proceso, y se cumplan las normas procesales a los que deben someterse tanto el juez como las partes, requiriéndose a la parte demandante que fue la parte que presentó el avalúo comercial, para que allegue al expediente el avalúo catastral del inmueble objeto de este asunto, y expresamente señale si considera si no es idóneo para establecer su precio real.

En criterio de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia de Tutela con radicado 2500022130002020-00068-01, esta alta Colegiatura señaló: *“También es deber, de todo interesado en el adelantamiento del cobro forzoso de una obligación a su favor, verificar la idoneidad del avalúo catastral del predio objeto de la garantía real con la cual busca satisfacer el pago”*.

(...) “En lo tocante al demandante se puso de manifiesto que: aun cuando de conformidad 444 del C.G. del P, estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”, caso en el cual “con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo”.

Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el



caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso.

La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos.

Considerado lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de este despacho, encuentra razones para proceder oficiosamente a ejercer control de legalidad ordenando que se deje sin efecto lo actuado desde el auto de fecha 29 de noviembre de 2021 mediante el cual el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Oral De Sabanalarga ordeno correr traslado a la parte demandada del avalúo comercial presentado por la parte demandante, con el fin que el procedimiento se adecue al debido proceso, ya que la ley procesal exige la igualdad de las partes y obrar con lealtad, probidad y buena fe y a ello deben someterse tanto el juez como las partes, por tal motivo deberá requerirse a la parte demandante para que presente el avalúo catastral del inmueble objeto de este asunto, teniendo en cuenta que no se encuentra dentro del expediente recibido por este despacho, ninguna constancia de que se aportara por ninguna de las partes.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga-Atlántico.

En cuanto a la objeción del dictamen pericial presentada por el apoderado judicial de la parte demandada, este despacho encuentra que no le asiste razón alguna, pues el trámite de las objeciones al dictamen pericial se encuentra expresamente regladas por el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P que señala que durante el termino de traslado del dictamen pericial, quienes no lo hubieran aportado podrán allegar avalúo diferente, caso en el cual el Juez resolverá previo traslado por 3 días, y en el presente asunto el recurrente no se ciñó a la norma de procedimiento y solo se limitó a cuestionar la idoneidad del perito Javier Augusto Ahumada Ahumada, por ser contador Público.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga – Atlántico.

RESUELVE:

PRIMERO: Avocar el conocimiento del recurso de apelación presentado dentro del proceso EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA de la demandante MAYRA MAYERLINES PACHECO MENDOZA en contra de la señora MIRIAM ROSA RUIZ ALMANZA. en virtud de lo dispuesto en el Acuerdo de Redistribución N° CSJATA23-208 de 13 de abril de 2023, proferido por el Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico.

SEGUNDO: EJERCER CONTROL DE LEGALIDAD en cumplimiento de lo establecido en el artículo 132 del CGP, desde la actuación de la presentación del avalúo comercial por el apoderado judicial de la parte demandante, con el fin que el procedimiento se adecue al debido proceso, y se cumplan las normas procesales a los que deben someterse tanto el juez como las partes, requiriéndose a la parte demandante para que anexe al expediente el Avalúo Catastral del inmueble objeto de este asunto y expresamente señale si considera que el avalúo catastral no es idóneo para establecer el precio real del bien



inmueble, caso en el cual procederá presentar un avalúo comercial rendido en la forma señalada en el numeral 4 del artículo 444 C.G.P.

TERCERO: Como consecuencia de realizar el Control de Legalidad, se deja sin efectos los autos de fecha 29 de noviembre de 2021, por medio del cual se ordenó traslado del avalúo comercial del bien inmueble presentado por el ejecutante, y del auto de fecha 26 de mayo de 2022, proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal Sabanalarga por medio del cual negó la objeción del avalúo del inmueble objeto de este asunto y en su lugar se ordena rehacer toda la actuación relacionada con el avalúo del bien inmueble embargado en este proceso, para que se lleve a cabo dando cumplimiento a las reglas señaladas en artículo 444 del código general del proceso.

CUARTO: Por secretaria, devuélvase las diligencias al Juzgado de origen.

QUINTO: Por secretaria háganse las comunicaciones del caso de conformidad con el Artículo 9 y 11 de la Ley 2213 de 2022 y déjense las constancias en la plataforma TYBA con la inserción de la providencia respectiva, notifíquese la presente decisión por el estado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA ESTHER SULBARAN MARTINEZ

LA JUEZ

Firmado Por:
Ana Esther Sulbaran Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 001
Sabanalarga - Atlantico

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: **8da57fb2407a5d6cc6088a52c906ccdda5093695b866dfea97a0afed230faea9**

Documento generado en 21/03/2024 12:49:20 p. m.

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