

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca, 29 de julio de 2021

Rad. 2013-00858-00

I. ASUNTO

El apoderado judicial de la parte demandada presentó en término recurso de reposición en subsidio apelación frente al auto de data 03 de noviembre de 2020, que entre otras, señaló fecha para llevar a cabo diligencia de remate.

II. OBJETO DEL RECURSO

Pretende el recurrente, la revocatoria del auto cuestionado frente al punto indicado, y en su lugar, se le de trámite legal al nuevo avalúo allegado, por cuanto el que se arrimó en el año 2017 no es valor actual del inmueble objeto de la cautela, y mucho menos se le dio todo el trámite que establece el art. 444 del CGP.

III. CONSIDERACIONES

Se tiene por sabido que el recurso de reposición tiene por finalidad que el fallador vuelva a revisar sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos yerros en que hubiera podido incurrir al momento de su adopción, y que le restan legalidad a la misma, en procura de garantizar con ello la rectitud y equidad que deben caracterizar a la Administración de Justicia y como consecuencia de ello garantizar la tutela jurisdiccional efectiva a que tienen derecho los asociados.

Establece el art. 444 *ibidem* que, practicado el embargo, el secuestro, y se notifique el auto o sentencia de seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes, que deberá ser presentado dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria del auto mencionado, como también que, se correrá traslado del allegado oportunamente por el término de 10 días para que se presenten sus observaciones, y quienes no lo aporten, podrán allegar uno diferente, que se

resolverá previo traslado por 03 días.

A su vez, el art. 448 del CGP indica que, una vez este en firme el auto que ordena seguir adelante la ejecución, el ejecutante puede solicitar el señalamiento de la fecha de remate, siempre que el bien se haya embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no este en firme la liquidación del crédito.

Se tiene entonces que, las normas plasmadas no imponen la carga al director del proceso de realizar la actualización de los avalúos aportados al plenario, pero esto no es óbice para que en su actividad racional determine si el valor por el que se pretende rematar un inmueble resultar irrisorio o no, así lo ha indicado la HCSJ-SCC en sentencia STC5980-2021 : "...Mientras no se haya surtido el remate, ante las variadas circunstancias que potencialmente podrían prolongar la duración de un pleito y con ello afectar el avalúo del bien, las partes tienen la posibilidad de actualizar su valor atendiendo las previsiones descritas en la norma. Es más, en caso de que ninguna lo haga, la reiterada jurisprudencia ha recordado que el juez, como director del proceso, debe velar porque al realizar la venta forzada, no se sacrifique el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contendientes, habida cuenta que el precio debe ser lo más cercano posible al real, y para ello el método a emplear debe ser el más idóneo..."

Revisado el plenario se tiene que, el bien inmueble objeto de cautela en este asunto, se encuentra debidamente embargado (fl 45 a 46), secuestrado (fl 181 a 183), como también que se encuentra en firme el auto que ordena seguir adelante la ejecución donde se ordenó presentar el avalúo del bien (fl 102 a 104), arrimado por el apoderado judicial de la parte demandada el pasado 09 de febrero de 2017 (fls 186 a 208), corriéndose el respectivo traslado por tres días, en razón que este se presentó por fuera del término que se concede para ello, el cual venció en silencio.

Igualmente, se tiene a folios 221 a 238 memorial arrimado por el apoderado judicial de la parte demandante, quien solicitó se apruebe el avalúo allegado y se fije fecha de remate, que arrojó el auto objeto de discusión.

Teniendo en cuenta lo anterior y la inconformidad planteada, este Despacho Judicial considera que le asiste razón al recurrente, como quiera que, a la fecha el avalúo que fue presentado no ha sido objeto de resolución, ni verificado si se ajusta o no a la realidad, es decir, no se encuentra aprobado ni mucho menos en firme el auto que lo resuelva, por lo que aún no sería procedente señalar fecha de diligencia de remate al tenor del num. 1º del art. 448 *ibidem*, como acaeció en proveído atacado.

Ahora, frente a la discordia sobre el valor del avalúo del bien que se allegó en el año 2017 que no es el mismo a la fecha que se señaló fecha de diligencia de remate, en la misma sentencia relacionada se dijo: "...en la búsqueda del avalúo idóneo del bien objeto de remate, «no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o

que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución», y porque con ello «al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece...”.

Como también, en la sentencia STC798-2021 de la HCSJ-SCC: «La norma citada prevé varias posibilidades para actualizar el avalúo cuando no es posible realizar el remate: la primera de ellas es la que tiene cualquiera de los acreedores una vez ha fracasado la segunda licitación, en cuyo evento podrán aportar un nuevo avalúo que se someterá a contradicción en la forma prevista en el artículo 516. La otra posibilidad es la que tiene el demandado cuando ha transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.»

Sin embargo, el criterio de razonabilidad indica –y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte– que cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los intereses económicos de ambas partes.

Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.

Bajo el anterior precepto, se concluye que también le asiste razón al recurrente, como quiera que han pasado casi cuatro años de haber sido arrimado el dictamen pericial, y conforme indica el inc. 2 del art. 457 de la norma prenombrada, el deudor tiene la posibilidad de allegar nuevo avalúo el cual será sometido a las reglas del art. 444 *ibidem*, cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme, empero, en este asunto no ha sido objeto de estudio el arrimado en su momento, como se indicó en párrafos anteriores, si bien ésta premisa normativa no aplicaría, no es menos cierto que de tenerse en cuenta en la actualidad el avalúo del año 2017, sería una desproporción frente a la valoración que ganan los bienes raíces, aunado a que, la obligación aquí demandada ha ido incrementando con el transcurso del tiempo, y no es posible hacer gravosa la situación de los sujetos procesales en contienda, máxime que hasta la jurisprudencia facultad al Juez para que de oficio logre la actualización del bien.

Así las cosas, en aras de garantizar el debido proceso y contradicción de las actuaciones judiciales, en razón que la parte demandada arrimó nuevo avalúo del bien a folios 244 a 273, este será el que ha de dársele el trámite que ordena la Ley.

Acorde a lo anterior, y si mas consideraciones el Despacho repondrá el num 2º de la providencia atacada, para en su lugar dejarlo si valor y efecto alguno, por no existir merito para ello.

Por último, y ante la prosperidad del recurso principal, resulta inane pronunciamiento alguno al formulado en forma subsidiaria.

IV. RESUELVE

Primero: Reponer el num. 2° del auto recurrido de fecha y precedencia anotadas, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.

Segundo: De conformidad con el numeral 2° del artículo 444 del CGP, se corre traslado a la parte ejecutante del avalúo comercial presentado por la parte ejecutada a folios 244 a 273 por el término de tres (03) días por haberse presentado por fuera del término que concede el num. 1° ibídem, para que presente sus observaciones.

Tercero: Vencido el término anterior, ingresen las diligencias al Despacho para resolver lo que corresponda.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ