

PROCESO: EJECUTIVO No. 2012-00313 J2 TP C3
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO AMAYA CHACÓN
DEMANDADOS: LILIA YANQUEN, ABRAHAM HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, HERALDO DE JESÚS DÍAZ Y JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Tunja, dieciséis (16) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024)

ASUNTO

Procede el despacho a pronunciarse en torno al avalúo catastral allegado por la parte ejecutante junto con la solicitud de señalamiento de fecha para la diligencia de remate.

ANTECEDENTES

1. En providencia de fecha 20 de marzo de 2024, se resolvió previamente solicitud elevada por la parte ejecutante, respecto de fijar fecha para realizar el remate del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-66382. Decisión en la cual, se le instó a la parte actora a allegar el avalúo del inmueble sobre el que se pretende se adelante la diligencia de remate, de igual manera se advirtió que no se ha aportado liquidación del crédito objeto del proceso.

2. Mediante memorial de fecha 17 de abril de 2024, el ejecutante presenta el avalúo catastral del inmueble, adjuntado certificado especial catastral correspondiente al bien con matrícula 070-66382 y a la vez solicita se señale fecha para la diligencia de remate.

3. Aduce el ejecutante que el avalúo catastral del inmueble corresponde a la suma de \$593.000 y aplicando las reglas del art. 444 numeral 4 del CGP, es decir, se debe incrementar el valor en un 50%, así:

Valor catastral actual del predio vigencia 2024	\$593.000
Valor del incremento en 50% del avalúo anterior	\$296.500

TOTAL DEL AVALUO DEL PREDIO \$889.500

CONSIDERACIONES

En principio, con base en el artículo 444 del CGP se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó certificado catastral especial con el avalúo del inmueble a rematar, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la mentada norma. Sin embargo, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla.

Existen en este proceso circunstancias que exigen un actuar oficioso, la primera que surge de la experiencia, al indicar que se trata un inmueble con 5.054 metros cuadrados, es conocido que, en las zonas rurales de los municipios de Boyacá, no ha existido política pública de actualización catastral, dentro de otras características, con la evidencia derivada

PROCESO: EJECUTIVO No. 2012-00313 J2 TP C3
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO AMAYA CHACÓN
DEMANDADOS: LILIA YANQUEN, ABRAHAM HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, HERALDO DE JESÚS DÍAZ Y JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ.

de un hecho notorio, que, en la mayoría de ocasiones, los valores surgidos del avalúo catastral suelen distar sobremanera del valor comercial.

Lo que quiere decir, que en este caso, el avalúo catastral no es el adecuado, ni permite la continuación del trámite, sin riesgo de los derechos de demandante y demandado, permitiendo la posibilidad de que un nuevo avalúo arroje un mayor valor garantizando de mejor manera la satisfacción de la acreencia y, a la par, resguardando los derechos e intereses del demandado, quien, merece estar en una posición procesal que le asegure un mejor equilibrio respecto de su contraparte, porque no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado.

Evidentemente, el valor del avalúo contenido en el precitado certificado catastral incrementado en un 50%, no se considera idóneo para efectuar el eventual remate y lograr el pago del crédito, de los intereses y de las costas procesales, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble embargado, más si tenemos en cuenta, que lo embargado y por tanto lo que es objeto de remate es el derecho de cuota equivalente al 50% del bien.

Es preciso en este punto traer a colación un aparte de pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, que en sentencia del 9 de abril de 2010 señaló: "(...) *el justiprecio no es un simple valor de referencia porque la satisfacción del acreedor tampoco debe lograrse en detrimento de la prenda general*".¹

Así las cosas, es importante establecer que el juzgador tiene a su alcance un amplio conjunto de disposiciones constitucionales y legales que dotan de facultades oficiosas para reconsiderar el avalúo de lo embargado, logrado bajo los parámetros contemplados en las normas procesales, como lo es la posibilidad de requerir a las partes a fin de que actualicen el avalúo del bien cautelado, dentro de otras cosas con la intención de impedir que, injustificadamente, el deudor sufra un detrimento patrimonial mayor que el acarreado por la propia ejecución judicial y que el acreedor no alcance siquiera a lograr satisfacer el crédito perseguido, esto, con la finalidad de conferirle la importancia debida al derecho sustancial.

Al respecto, la Corte Constitucional que en sentencia T-531 de 2010, Magistrado Ponente Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, indicó:

(...) Ahora bien, en algunas ocasiones la manera de otorgarle prevalencia al derecho sustancial y de asegurar el respeto de los derechos fundamentales en el desarrollo de los distintos procedimientos depende de que el juez tenga facultades oficiosas y de que efectivamente haga uso de ellas. A esta posibilidad se refiere la actora al reiterar en su demanda de tutela lo ya expresado durante el proceso ejecutivo en el sentido de que el juez ha debido "mirar con lupa" el avalúo catastral y concluir que

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 9 de abril de 2010. Sentencia de segunda instancia en la acción de tutela instaurada por Alberto Roza Torres en contra del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva. M. P. Arturo Solarte Rodríguez.

PROCESO: EJECUTIVO No. 2012-00313 J2 TP C3
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO AMAYA CHACÓN
DEMANDADOS: LILIA YANQUEN, ABRAHAM HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, HERALDO DE JESÚS DÍAZ Y JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ.

distaba mucho de ser el idóneo para realizar la diligencia de remate. Esas facultades oficiosas tienen una especial connotación en materia probatoria y, en tal caso, "se relacionan, principalmente, con (i) la posibilidad teórica o práctica- de alcanzar la verdad en el ámbito del proceso judicial; y (ii) la relevancia o posibilidad de la prueba en el marco de los fines del proceso.

En cuanto a lo primero, la Corporación ha destacado que, aún cuando "la verdad como entidad metafísica puede ser inalcanzable o inexistente, en el proceso sí es posible acceder a algún tipo de verdad relativa sobre los hechos", para lo cual el juez "debe obtener la mayor cantidad de información jurídicamente relevante para la resolución del caso sometido a su estudio", valiéndose de los medios probatorios que, siendo lícitos, arrojen claridad sobre un hecho determinado y también debe formular hipótesis "susceptibles de comprobación", así como evaluarlas, ya que "la evaluación de estas hipótesis, y el análisis de conjunto de la información recogida en el proceso, son las bases para una decisión o un juicio bien fundamentado sobre los hechos y las hipótesis que sobre ellos se erigen como premisas fácticas de la decisión judicial"

En segundo lugar, el artículo 228 de la Constitución consagra la prevalencia del derecho sustancial en las actuaciones judiciales. El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero. En un Estado de derecho, se considera que la justicia se logra precisamente mediante la aplicación de la ley sustancial. El Estado Constitucional, además, establece límites a la ley y condiciona la justicia al respeto de los derechos constitucionales y de los demás derechos humanos que el Estado, como miembro de una comunidad internacional fundada en el respeto por la dignidad humana, se ha comprometido a garantizar y proteger. Por lo tanto, la justicia y el derecho sustancial, -legal y constitucional- coinciden en el Estado Constitucional de Derecho".

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, Pues si bien le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, también 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.

Es preciso, entonces requerir a las partes a fin de que procedan a presentar el avalúo del bien inmueble embargado, de conformidad con las reglas previstas para bienes inmuebles en el artículo 444 del CGP en armonía con el decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA,

PROCESO: EJECUTIVO No. 2012-00313 J2 TP C3
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO AMAYA CHACÓN
DEMANDADOS: LILIA YANQUEN, ABRAHAM HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, HERALDO DE JESÚS DÍAZ Y JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ.

RESUELVE:

PRIMERO: No dar trámite al avalúo catastral del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-66382, aportado por la parte demandante al no considerarse idóneo.

SEGUNDO: REQUERIR a la parte demandante para que presente el avalúo idóneo del bien inmueble embargado y secuestrado conforme a las reglas del artículo 444 del CGP en armonía con el decreto 1420 de 1998, decreto 422 de 2000 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

TERCERO: EXHORTAR a las partes, para que alleguen al proceso la liquidación de crédito objeto de este proceso, conforme ordena el art. 446 del código general del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LAURA XIMENA DÍAZ RINCÓN
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TUNJA,
Secretaría

Tunja, 17 de mayo de 2024

El auto anterior se notificó por anotación en el
ESTADO ELECTRÓNICO N° 015

ALBERTO BUITRAGO BRICEÑO
SECRETARIO

*Consejo Superior
de la Judicatura*

Firmado Por:

Laura Ximena Díaz Rincon

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Tunja - Boyaca

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: **1b4eae6443c38b733e28eedc1d647663fd5af974d8278286add2e126f2b455a0**

Documento generado en 16/05/2024 11:39:24 a. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>