



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85
Palacio de Justicia Oficina 101
j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Fusagasugá, 26 de noviembre de 2021

RADICADO: 2016 00331

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto la apoderada de la parte demandante, en contra de la providencia de fecha 22 de octubre de 2021, mediante la cual no se tuvo en cuenta el avalúo presentado por el extremo actor.

Argumentación del Recurso

En síntesis refiere el inconforme que, el avalúo presentado se encuentra autorizado por el artículo numeral 4 del artículo 444 del CGP, al tratarse del valor catastral, incrementado en un 50%, el cual se ha previsto para para establecer como valor comercial del inmueble, sin que ello comporte detrimento o perjuicio alguno.

Refirió que, la única salvedad que existe, es la dispuesta en el numeral 4 del artículo 444 del CGP, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", circunstancia que no se da en el presente caso, en el que sí se considera idóneo como quiera que: no hubo ofertantes ni en la primera ni en la segunda licitación, lo cual puede ser indicativo que el avalúo comercial aprobado previamente, es superior a los precios del mercado y / o no tuvo en cuenta la realidad del predio y el contexto económico actual pos pandemia y la depreciación conocida por todos.

Señaló que, el artículo 457 faculta al acreedor para presentar un nuevo avalúo, sin que indique que este no puede ser inferior al que se encuentra aprobado en el proceso, por lo que el avalúo aportado se autoriza, por cuanto el inmueble a rematar pudo haberse sobrevalorado comercialmente y consecuentemente no es atractivo para postulantes.

Solicitó, aceptar el avalúo presentado a no ser que en duda del Despacho sobre el precio real del precio a subastar, decrete oficiosamente un dictamen pericial, pues si el aportado no representa el justo precio del inmueble, deberá cuestionarlo a través de mecanismos objetivos, actuales y vigentes en el proceso, pues la norma autoriza el catastral aumentado en un 50%, sin que ello perse implique la existencia de un detrimento patrimonial.



Juzgado Primero (1°) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

Para resolver se considera.

Se tiene por sabido que el recurso de reposición tiene por finalidad que el fallador vuelva 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.

En tal sentido encuentra el despacho que no le asiste razón al recurrente en los fundamentos que soportan su inconformidad, pues si bien es cierto el artículo 457 del CGP faculta a los acreedores para aportar un nuevo avalúo, fracasada la segunda licitación, indicando que este, será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 ibídem, no es menos que el mismo artículo refiere "Para nuevas subastas, deberán cumplirse los mismo requisitos que para la primera". (Subrayado propio).

Bajo esa dirección, en la oportunidad procesal correspondiente tanto las partes como el despacho, advirtieron que para determinar el valor de los inmuebles era necesario un experticio comercial, siendo aportado uno por cada extremo procesal y aprobándose el allegado por la parte actora, circunstancia que desmeritó que el avalúo catastral cumpliera con dicho cometido, en ese orden de ideas, contradictorio resulta ahora pensar que sí reúne los requisitos, y más aún, afirmar que el mismo se acompasa con las condiciones del sector donde se encuentran ubicados los inmuebles, las circunstancias de post pandemia y su estado frente a otros inmuebles del mismo sector, elementos que solo pueden ser determinados a través de un dictamen pericial.

No obstante, el modificar la condición del dictamen aportado de comercial a catastral, es contrario a la precitada normatividad, que si bien faculta tanto a acreedor como a deudor para la presentación de un nuevo avalúo, no es menos que, dispone que las nuevas subastas deben cumplir los mismos requisitos de la primera, lo que conlleva un avalúo de iguales condiciones, que para el presente caso, será uno comercial, en el que un experto determine si existe realmente el detrimento aducido por la abogada demandante.

Aunado a lo anterior, es deber del funcionario judicial garantizar la igualdad entre las partes (art. 4 CGP) y resolver los procesos en equidad (artículo 43 Ibídem), en ese sentido, el debido proceso como garantía Constitucional, impone que el inmueble tenga un valor real¹, y en el asunto, se adosó previamente un avalúo por un valor superior, debidamente aprobado, el cual no se debe ni se puede pretender que sea desconocido de manera caprichosa, pues como se dijo en la decisión

¹ Sentencia T-531-10



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

1163

Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Fusagasugá

Diagonal 16 No. 11-85

Palacio de Justicia Oficina 101

j01cmpalfusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

objeto de censura ello también va en detrimento del deudor, lo cual se acompasa con la jurisprudencia de la H, Corte Constitucional.

En tal dirección, el Despacho mantendrá incólume la determinación censurada, porque en efecto, el avalúo catastral aportado por la apoderada del extremo demandante, no solo conlleva a un detrimento patrimonial del extremo demandado, sino que no cumple con lo dispuesto en el artículo 457 del CGP.

En mérito de lo expuesto y sin que sean necesarias mayores consideraciones, el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá

Resuelve

NO REPONER la providencia de fecha 22 de octubre de 2021, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE


JOHANNA GUALTEROS GIL

Juez.-

JS

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DE FUSAGASUGÁ**

La anterior providencia, se notifica
por ESTADO ELECTRÓNICO, hoy 29 de
noviembre de 2021