JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., veintitrés de marzo de dos mil veintitrés

Rad. 2021-00191

En atención al escrito allegado por la Procuradora 3 Judicial II para asuntos civiles, oficina que solicita verificar la actualización del precio base para la almoneda, dado los parámetros estipulados en la sentencia T-531 DE 2010., se ordena poner en conocimiento de la delegada del Ministerio Público, los siguientes puntos relevantes en el trámite del presente asunto, veamos:

- En primer lugar, se informa que estamos en la fase ejecutiva de un proceso divisorio para venta en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula 280-29413, trámite promovido por MARTHA ISABEL, OLGA LUCÍA y MARÍA CRISTINA ZULUAGA JARAMILLO en contra de LUZ PATRICIA ÁLVAREZ LÓPEZ y FEDERICO MEJÍA ÁLVAREZ.
- En los anexos de la demanda se allegó certificado catastral expedido por el IGAC, en el cual se indicó como valor del predio aludido \$701.145.000
- También se aportó avalúo comercial, realizado por perito, quien determinó como valor del inmueble \$4.446.334.464
- En lo que se ha discurrido del proceso, se han declarado desiertas 3 diligencias de remate por falta de postores, las cuales se han realizado teniendo como base, el avalúo comercial y no el catastral del inmueble
- En varias oportunidades los demandados en este asunto, han solicitado que se suspenda el proceso y en efecto se ordene un nuevo avalúo comercial, ante lo cual el despacho no ha accedido a la primera petición, en tanto no se configuran los requisitos del artículo 161 del CGP.; y en cuanto a que se ordene un nuevo avalúo se les ha indicado que es carga de las partes obedecer lo dispuesto en el artículo 457 del CGP.

En lo concerniente a la posibilidad de que las partes alleguen un nuevo avalúo, el artículo indicado, prescribe lo siguiente: “REPETICIÓN DEL REMATE Y REMATE DESIERTO. Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.

Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. **Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código.** La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde

la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.” (Negrilla fuera de texto)

De lo que indica la norma, se entiende con facilidad que fracasada la segunda diligencia de remate los demandados pueden allegar un nuevo avalúo, caso en el cual se debe dar trámite a lo previsto en el artículo 444 ibidem.

Obsérvese que la carga de allegar el nuevo avalúo es de las partes y no del juzgado, quienes tienen el deber de hacer las gestiones pertinentes, tendientes a demostrar que el inmueble objeto de la almoneda ha superado el precio que se conoció desde el principio del proceso, siendo este el fundamento jurídico en el cual soporta el juzgado la negativa de decretar un avalúo de manera oficiosa.

Además, en la T531 de 2010 se procuró la protección del deudor, figura que no opera en este asunto, uno de los copropietarios en este caso es abogado y también la copropietaria tiene apoderado en este asunto, por lo que no puede alegarse el desconocimiento de lo previsto en el Art. 444 del C.G.P. y cumplir con la carga procesal allí prevista.

Adicionalmente en dicha sentencia se cuestiona la aplicación del valor catastral, que por ser bajo no es idóneo y perjudica los intereses del deudor, en este asunto se tiene avalúo comercial de \$4.446.334.464, no contando el juzgado con los criterios para decir si este precio es bajo o no y aplicar las facultades oficiosas que refiere dicho fallo, teniéndose presente además que tiene un avalúo catastral de \$701.145.000.

Compártase el link del proceso y copia de esta decisión a la Procuraduría¹, a fin de que verifique la legalidad de las actuaciones procesales surtidas en el presente asunto.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001

¹ dacuna@procuraduria.gov.co

Armenia - Quindío

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: **bbb637ad1d23f3aec6e27735afd9f350843a6ba70102929af1a3907e409d1aea**

Documento generado en 23/03/2023 05:45:58 AM

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