



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA - QUINDIO

Asunto: Corre Traslado Avalúo
Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Ejecutante: Luis Fernando Gutiérrez Trujillo y Otro
Ejecutado: Amanda Castro Pinto
Radicado: 63001-31-03-003-2020-00085-00

Agosto primero (1°) de dos mil veintidós (2022)

El apoderado judicial de la parte ejecutante acercó avalúo comercial del bien embargado y secuestrado al interior de la ejecución; acompañó, además, el avalúo catastral de la heredad.

Al respecto, el artículo 444 del C.G.P establece las reglas frente al avalúo de los bienes embargados al interior de las causas judiciales. En su numeral 1 sostiene que el avalúo deberá ser aportado por cualquiera de las partes dentro de los veinte días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o auto de seguir adelante la ejecución o siguientes a la fecha de consumación del secuestro.

Así mismo, el numeral 5 del comentado precepto indica que al tratarse de bienes inmueble el avalúo corresponderá al catastral incrementado en un 50%, a menos que quien lo aporte no lo considere idóneo, caso en el cual allegará uno diferente.

Dicho dictamen de las partes, por supuesto, debe atemperarse a lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P, mismo que establece cada uno de los requisitos a observarse cuando de dictamen pericial se trata.

Finalmente, el artículo 6 del comentado artículo 444 del C.G.P indica que, si la valuación no se acerca de manera oportuna, cuando se trata de inmuebles, debe acudir a la regla prevista para estos, es decir, la citada línea atrás.

Ahora bien, descendiendo del contexto normativo que antecede al asunto que concita la atención del despacho el avalúo comercial aportado por la parte actora se acompasa a los presupuestos legales, pero resulta extemporáneo, lo que, en principio conduciría a no ser tenido en cuenta.

Lo anterior se apoya en el hecho de que transcurrido el lapso previsto en el numeral 1 del artículo 444 del C.G.P contado a

partir la sentencia en la que se dispuso seguir adelante con la ejecución no se acercó en debida forma tal avalúo.

Sin embargo, contrastados los avalúos comercial y catastral que se aportaron es latente su divergencia; además, en la labor de administrar justicia el operador no puede renunciar a la verdad real que aflore del acontecer del proceso para imponer, a ultranza, las reglas procedimentales, pues se estaría en presencia de un exceso ritual manifiesto.

En suma, el monto de la obligación ejecutada deja entrever que el avalúo catastral del bien perseguido no lograría satisfacerla, lo que va en detrimento de los intereses de ambas partes.

Huelga indicar, además, que el avalúo catastral se basa en zonas uniformes, mientras la comercial toma en consideración las particularidades de cada inmueble, no solo su ubicación sino su vetustez, estado de conservación, acabados y demás, con lo cual, refleja más fielmente su significación económica.

Puestas en ese orden las cosas, se impartirá trámite al avalúo comercial acercado.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia,

RESUELVE

CORRER traslado por el término de diez (10) días a la parte ejecutada al avalúo comercial allegado por la parte actora respecto del bien inmueble aprehendido al interior de este asunto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

Estado #117 del 02-08-2022