



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL La Tebaida – Quindío

Auto: Interlocutorio/Requiere avalúo comercial
Proceso: Ejecutivo hipotecario
Demandante: Bernardo Osorio Orozco
Demandada: Claudia Milena Ayala Valencia
Radicado: 634014089002-2021-00043-00

Veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Estando el negocio a Despacho, se considera necesario ejercer control de legalidad conforme a lo dispuesto por el artículo 132 del Código General del Proceso.

De una nueva revisión del expediente advirtió este despacho que si bien el inmueble objeto de almoneda cuenta con avalúo catastral conforme las directrices del artículo 444 del Código General del Proceso, lo cierto es que, dicho avalúo no guarda relación con el valor real del bien raíz, por lo que, en cumplimiento con lo dispuesto por la Corte Constitucional en Sentencia 531 de 2010¹, donde indica que el juez deberá asegurarse que el avalúo catastral guarde relación con el valor real del bien a avaluar, es decir, que dicho justiprecio sea idóneo para establecer el precio cierto del bien objeto de cautela; situación que a sentir de esta juzgadora no se cumple, dado que, atendiendo las características precisas del inmueble avaluado, el monto por el cual fue justipreciado el bien, esto es, la suma de \$ 10.542.000,00, es irrisorio para determinar la cuantía del inmueble, observadas circunstancias como su ubicación, las anexidades del mismo, así como valores comparativos en el sector, hechas las averiguaciones en tal sentido por el despacho.

Así las cosas, dado que a folio (archivo PDF 20) se encuentra un avalúo catastral del bien en litigio, el cual determina que el costo del inmueble asciende a

¹ Fijación del precio real del inmueble. *La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual 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 consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante.* Corte Constitucional, **Sentencia T-531 de 2010**

\$10.542.000,00, incluyendo el incremento del 50%; según las máximas de la experiencia y la sana lógica tras el análisis de las características del bien, hace que dicho justiprecio resulte totalmente alejado de la realidad actual del mercado

En consecuencia, se requiere a los interesados para que aporten avalúo comercial, que justiprecie de manera idónea el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-167142.

Por último, se suspende la realización de la diligencia de remate programada para llevarse a cabo el viernes 28 del presente mes a las 10:00 a.m.

Notifíquese y cúmplase,



PAMELA QUINTERO ÁLVAREZ
Juez

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR
FIJACIÓN EN ESTADO DEL
28 DE OCTUBRE DE 2022

GUILLERMO JESÚS CAMACHO ASPRILLA
SECRETARIO

Firmado Por:

Pamela Quintero Alvarez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

La Tebaida - 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: **1ed553a4feffd7a31791067405d1ca68f95636b62bc874476dc0124608e0a8b0**

Documento generado en 27/10/2022 05:09:22 PM

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

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