

**CONSTANCIA SECRETARIA:** Jamundí, Noviembre 23 de 2021  
A despacho de la señora Juez el presente asunto para lo de su cargo. Sírvase proveer.

**ANA GABRIELA CALAD ENRIQUEZ**  
Secretaria

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 2905**  
**JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL**  
Jamundí, Noviembre veintitrés de dos mil veintiuno

**REF: EJECUTIVO CON GARANTIA REAL**  
**DTE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**  
**DDO: JULIO CESAR ARIAS ARANGO**  
**RADICADO: 763644089003 2019-00536**

Dentro del presente proceso **EJECUTIVO CON GARANTIA REAL** instaurado a través de apoderado judicial por **SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en contra de JULIO CESAR ARIAS ARANGO**, la apoderada judicial de la parte actora allega el avalúo catastral del predio embargado y secuestrado en este trámite, en el que se determina que el valor del avalúo del inmueble incrementado en un 50% asciende a la suma de **CIENTO TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE. (\$131.839.500)**, el que se hizo con fundamento en el avalúo catastral con vigencia 2021.

No obstante lo anterior, debemos tener en cuenta que en la sentencia T 531 de 2010, se estableció claramente por la Honorable Corte Constitucional para la fijación del precio real de un inmueble lo siguiente:

*“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”.*

Así las cosas y teniendo en cuenta el recuento normativo que antecede, y con la finalidad de proteger los derechos del deudor, y lo que se pretende es no hacer más gravosa la situación del demandado, el juzgado considera que el avalúo catastral resulta carente de idoneidad para establecer el valor del bien materia del asunto, por lo que se requerirá a la parte actora a fin de que se sirva presentar un avalúo comercial presentado por un profesional especializado, en donde se describan las cualidades puntuales del inmueble, de trascendental importancia en la determinación del valor del bien raíz, tales como su identificación, la determinación del área construida y sus materiales, los servicios públicos instalados, la conservación y ubicación; las características del vecindario, vías existentes, diseño, acabados; aspectos que permitan determinar el avalúo real del bien inmueble, por tal motivo considera el Despacho necesario requerir a la parte actora para que presente un avalúo comercial del bien inmueble que permita determinar un resultado más próximo al verdadero valor que tiene el inmueble.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REQUIERASE** a la parte actora a fin de que se sirva aportar un avalúo comercial presentado por un profesional especializado, en donde se describan las cualidades puntuales del inmueble, de trascendental importancia en la determinación del valor del bien raíz, tales como su identificación, la determinación del área construida y sus materiales, los servicios públicos instalados, la conservación y ubicación; las características del vecindario, vías existentes, diseño, acabados; aspectos que permitan determinar el avalúo real del bien inmueble.

**NOTIFIQUESE**

La Juez,



**JUZGADO TERCERO PROMISCO  
JAMUNDI - VALLE**

En estado No. \_191\_ hoy notifico a las partes el auto que antecede.

Fecha: Noviembre 24 de 2021

**La secretaria,**

**ANA GABRIELA CALAD ENRIQUEZ**

Gmg

**Firmado Por:**

**Sonia Ortiz Caicedo**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 003 Promiscuo Municipal**

**Jamundi - Valle Del Cauca**

Código de verificación: **0e6c5d91cdd1d06795d3ab9c457d963744c8eba64069f1f74c6d538725db4fd2**

Documento generado en 19/11/2021 06:18:33 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>