

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Ciudad Bolívar – Antioquia, veintidós de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	Ordinario Laboral
Radicado	2018-00102-00
Demandante	Gloria Yaneth Mejía Córdoba
Demandados	Dolf Wolfgang Schifer
Asunto	No se tiene en cuenta el avalúo catastral. Se ordena aportar avalúo comercial.

Vencido el término de traslado del avalúo catastral presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, se considera lo siguiente:

El artículo 444 del C. G. del Proceso, señala que cualquiera de las partes podrán presentar el avalúo dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o auto que sigue adelante con la ejecución, para lo cual podrán contratar el dictamen pericial con entidades o profesionales especializados.

A su vez, señala la norma que tratándose de bienes inmuebles, el valor será el avalúo catastral incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real, en cuyo caso deberá aportarse el avalúo comercial.

En el caso que nos ocupa, si bien la parte interesada no aportó el avalúo comercial, considera el juzgado que el avalúo catastral incrementado en un 50% que se allegó, no refleja el precio real del inmueble embargado en el proceso, pues según diligencia de secuestro se trata de un lote de terreno con sembrado de **cinco mil palos de café en producción**, con potrero, cuenta con **carretera de acceso**, con **50 árboles de eucalipto**, e incluso con **nacimiento de agua**, por lo que es evidente para el juzgado, atendiendo las reglas de la experiencia y de la sana crítica, que la suma de \$49.168.617, que corresponde al avalúo catastral más el 50%, están por debajo de lo que realmente podría valer dicho bien, situación que no puede ser ignorada por el despacho en detrimentos de los intereses de la parte demandada.

En el particular, tiene dicho la Corte Suprema de Justicia:

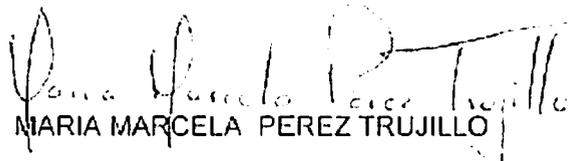
*“(...)el criterio de razonabilidad indica -y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte- que cuando el funcionario judicial alberga **dudas** sobre el **valor real** del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda **¡incertidumbre, aún de oficio**, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los Intereses económicos de ambas partes. Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo. A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecúa al valor real del bien, el funcionario judicial está **obligado a indagar por la verdad material** que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad... Y reiterando sobre la obligación que tiene el juez de conocimiento de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, porque las certificaciones emitidas por las entidades catastrales muchas veces no están actualizadas con las características actuales del predio, la Corte ha venido señalando que: «ni las partes, ni el juez pueden desconocer que en algunas ocasiones, el valor que catastralmente es asignado a un bien por las secretarías de hacienda de los municipios y por el departamento administrativo de catastro en el caso de la capital de la República, no es representativo de un valor presente, como tampoco de modificaciones, adecuaciones u otras circunstancias, que tienen entidad para incrementar su apreciación económica» (CSJ SC 28 sep. 2012, exp. 2012-2093-00, reiterada en STC10365-2014, 8 ago. 2014, rad. 00097- 01) (...)”<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Sentencia STC-4861 de 2017.

Así las cosas, no se tendrá en cuenta el avalúo catastral incrementado en un 50% para determinar el valor del bien embargado en el presente proceso, por lo cual se requiere a la parte interesada para que aporte valúo comercial, para lo cual podrá contratar con entidades o profesionales especializados en la materia, conforme dispone el art 444 inicialmente citado.

NOTIFÍQUESE

  
MARIA MARCELA PEREZ TRUJILLO  
JUEZ