



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
RADICADO. 05-266-31-53-001-2015-00341-00
AUTO DE SUSTANCIACIÓN

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO
Veintiuno de abril del año dos mil veintidós

Antes de darle trámite al avalúo que con base en el numeral 4º del artículo 444 del C. G. del P. (avalúo catastral más un 50%), presentó la parte demandante, se deberá allegar un avalúo comercial, a fin de determinar el valor real del bien en el mercado inmobiliario, toda vez que la experiencia ha venido mostrando el desfase a que ha conllevado el utilizar ciegamente aquél método para establecer el valor de un bien, llegando, en ocasiones, a diferencias abismales, como se puede observar en los siguientes ejemplos, tomados de procesos en este despacho:

RADICDO	AVALUO CATASTRAL	AVALUO CATAST.+50%	AVALUO COMERCIAL	DIF. (A.CATAS+50%)- AVAL. COMERC
2008-00154	\$ 39.143.743,00	\$ 58.715.614,50	\$ 263.070.000,00	-\$ 204.354.385,50
2008-00383	\$ 81.487.526,00	\$ 122.231.289,00	\$ 263.070.000,00	-\$ 140.838.711,00
2007-00349	\$ 28.227.807,00	\$ 42.341.710,50	\$ 101.060.000,00	-\$ 58.718.289,50
2007-00349	\$ 4.664.678,00	\$ 6.997.017,00	\$ 14.000.000,00	-\$ 7.002.983,00
2008-0298	\$ 3.257.981,00	\$ 4.886.971,50	\$ 115.200.000,00	-\$ 110.313.028,50
2008-0298	\$ 14.941.500,00	\$ 22.412.250,00	\$ 60.000.000,00	-\$ 37.587.750,00
2008-0058	\$ 27.422.000,00	\$ 191.133.000,00	\$ 220.000.000,00	-\$ 28.867.000,00
2007-00261	\$ 48.283.000,00	\$ 72.424.500,00	\$ 110.250.000,00	-\$ 37.825.500,00
2007-0261	\$ 61.478.000,00	\$ 92.217.000,00	\$ 131.460.000,00	-\$ 39.243.000,00
2007-0261	\$ 9.893.000,00	\$ 14.839.500,00	\$ 18.000.000,00	-\$ 3.160.500,00
2007-0261	\$ 7.438.000,00	\$ 11.157.000,00	\$ 14.000.000,00	-\$ 2.843.000,00
2007-00357	\$ 111.213,00	\$ 166.819,50	\$ 38.000.000,00	-\$ 37.833.180,50
2007-0370	\$ 121.007.171,00	\$ 181.510.756,50	\$ 381.800.000,00	-\$ 200.289.243,50
2009-0092	\$ 59.487.326,00	\$ 89.230.989,00	\$ 230.000.000,00	-\$ 140.769.011,00
2003-0100	\$ 32.366.053,00	\$ 48.549.079,50	\$ 81.850.000,00	-\$ 33.300.920,50
2009-0036	\$ 44.549.231,00	\$ 66.823.846,50	\$ 350.000.000,00	-\$ 283.176.153,50
2001-282	\$ 41.083.435,00	\$ 61.625.152,50	\$ 168.972.150,00	-\$ 107.346.997,50
2009-0050	\$ 47.191.477,00	\$ 70.787.215,50	\$ 163.800.000,00	-\$ 93.012.784,50
2009-0208	\$ 291.556.747,00	\$ 437.335.120,50	\$ 496.310.000,00	-\$ 58.974.879,50
2009-0227	\$ 21.010.810,00	\$ 31.516.215,00	\$ 673.785.000,00	-\$ 642.268.785,00
2009-0227	\$ 20.408.162,00	\$ 30.612.243,00	\$ 142.278.000,00	-\$ 111.665.757,00
2009-273	\$ 71.202.834,00	\$ 106.804.251,00	\$ 117.447.500,00	-\$ 10.643.249,00
2009-273	\$ 44.021.967,00	\$ 66.032.950,50	\$ 135.250.000,00	-\$ 69.217.049,50
2008-293	\$ 41.745.474,00	\$ 62.618.211,00	\$ 120.000.000,00	-\$ 57.381.789,00
2008-293	\$ 13.913.766,00	\$ 20.870.649,00	\$ 39.600.000,00	-\$ 18.729.351,00
2010-054	\$ 152.587.861,00	\$ 228.881.791,5	\$ 1.303.130.000,00	-\$ 1.074.248.208,50
2009-273	\$ 71.202.834,00	\$ 106.804.251,00	\$ 204.725.000,00	-\$ 97.920.749,00
2009-273	\$ 44.021.967,00	\$ 66.032.950,50	\$ 225.000.000,00	-\$ 158.967.049,50
2010-00051	\$ 88.864.217,00	\$ 133.296.325,50	\$ 234.000.000,00	-\$ 100.703.674,50
2010-00051	\$ 844.163,00	\$ 1.266.244,50	\$ 3.000.000,00	-\$ 1.733.755,50
2010-00051	\$ 2.946.563,00	\$ 4.419.844,50	\$ 13.000.000,00	-\$ 8.580.155,50

2001-0194	\$ 146.581.247,00	\$ 219.871.870,50	\$ 257.400.000,00	-\$ 37.528.129,50
2010-0302	\$69.529.887,00	\$104.294.830,50	\$180.075.000,00	-\$75.180.169,50
2009-0390	\$35.399.935,00	\$53.099.902,50	\$146.828.600,00	-\$93.728.697,50
2008-0256	\$29.101.186,00	\$43.651.779,00	\$574.800.000,00	-\$531.148.221,00
2012-433	\$ 38.668.113,00	\$ 58.002.169,50	\$ 158.445.000,00	-\$ 100.442.830,50
2014-0668	\$120.456.434,00	\$180.584.651,00	\$900.202.150.00	-\$719.517.499,00
2015-0053	98.933.424,00	148.400.136,00	220.000.000,00	-\$71.599.864,00
2015-00259	\$161.409.756,00	\$242.114.634,00	\$325.182.000,00	-\$83.067.366,00

Sobre la necesidad de comprobar el valor real de un bien objeto de subasta pública, así se ha expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, actuando en sede constitucional:

“A partir de una interpretación exegetica y apegada al tenor estrictamente literal de la disposición [se refiere al art. 444 del Código General del Proceso], se podría llegar a pensar que sólo las partes están facultadas para solicitar el avalúo del precio del bien que será subastado, teniendo en cuenta un estudio diferente al catastral.

Sin embargo, 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 estos 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 adecua 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...”.

“Por el contrario, frente a la evidencia que muestran las reglas de la experiencia y los distintos casos que cursaban en ese despacho en los que el juzgador hizo la comparación del valor real de los inmuebles y su avalúo catastral, era innegable que el estudio oficial aumentado en un 50%, no alcanzaba ni siquiera a la mitad del precio en el que normalmente se vendían los predios en el mercado.

“ (...) Esa interpretación de ningún modo perjudica los intereses del accionante y, por el contrario, comporta una decisión razonable para la materialización de los principios de justicia y equidad, y para el aseguramiento de los fines que persiguen las normas procesales sobre la realización de la venta en pública subasta, tal como lo ha admitido esta Corporación en distintos pronunciamientos referidos a la necesidad de ajustar el avalúo al verdadero valor del bien, como el fallo de tutela de 9 de abril de 2010 (Exp. 2010-00023-01) y el del 12 de mayo de 2011 (Exp. 2011-00902-00)”¹.

NOTIFÍQUESE


GERMÁN ALONSO FLOREZ HINCAPIÉ
JUEZ

03

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado
No. 58, fijado hoy en la Secretaría del
Juzgado a las 8 am

Envigado, 26 de abril del 2022.



Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria

¹ Sentencia del 18 de diciembre del 2014, Exp. 2014-00858-01.