



*Departamento Norte de Santander*

*Distrito Judicial de Cúcuta*

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Los Patios, treinta y uno de octubre dos mil veintidós**

Se encuentra al Despacho el presente proceso **HIPOTECARIO**, radicado bajo el No. **544053103001-2018-00215-00**, adelantado por **JUAN JOSÉ BELTRÁN GALVIS** contra **HÉCTOR ELÍAS MORA MÉNDEZ**, para decidir lo que en derecho corresponda.

En el archivo bautizado como “032MemorialAllegaAvalúo”, la apoderada de la parte demandante presentó avalúo catastral del inmueble objeto de la presente acción, del cual se corrió traslado a la parte demandada aumentado en el 50%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C. G. del P, por valor de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (\$12.624.000.00)**.

Dentro del término de traslado, la parte demandada no se pronunció del avalúo catastral presentado por la apoderada de la parte demandante.

Para decidir, el Despacho tiene en cuenta lo dispuesto por la Honorable Corte Constitucional en Sentencia T-531/10, en los siguientes puntos:

*“Con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla. Ciertamente, ante una deuda de ocho millones de pesos, a la cual se le habían hecho tres abonos sucesivos, por \$250.000, \$750.000 y \$250.000 antes de que fuera presentada la demanda ejecutiva, -según consta en providencia del 6 de marzo de 2006 mediante la cual se resolvió el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia-, el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, por bajo que sea, puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago del remanente y de los intereses. Pero aunque es posible juzgar de tal modo la idoneidad, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución. La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.*

*“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.”*

Así las cosas, el Despacho conforme lo estipulado en el artículo 226 del C. G. del P., en concordancia con el artículo 444 del C. G. del P., de oficio ordena requerir a la parte demandante, con el fin de que en el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente providencia, allegue avalúo realizado por perito del inmueble objeto de la presente acción, para su respectivo trámite.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REQUERIR** a la parte demandante, con el fin de que en el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente providencia, allegue avalúo realizado por perito del inmueble objeto de la presente acción, para su respectivo trámite.

jfbq

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

**ROSALÍA GELVEZ LEMUS**  
**Juez**

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por estado No. **074**  
**Hoy: 01- NOVIEMBRE-2022 a las 8:00 a.m.**

CLAUDIA PATRICIA CARRILLO MORENO  
**Secretaria**

**Firmado Por:**  
**Rosalía Gelvez Lemus**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil**  
**Los Patios - N. De Santander**

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: **a0d7b3006f27f734e69780809cd8a96d6d5b638b511af3c09f3125f0ebb74c0e**

Documento generado en 31/10/2022 05:47:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**