



**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA**

Carrera 2ª No. 8-90 piso 11. Oficina 1105 Teléfono 2637957

Palacio de Justicia "Alfonso Reyes Echandía"

J06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ibagué Tolima, febrero catorce (14) de dos mil veintidós (2022)

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO
PROMOVIDO POR BBVA COLOMBIA CONTRA ÁLVARO ZULUAGA
MARTÍNEZ RADICACIÓN No.2017-00295-00.-**

Ha pasado al Despacho el presente proceso con el fin de realizar el presente pronunciamiento, a lo que se procede haciendo para ello previamente las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El artículo 132 del Código General del Proceso, regula la figura del Control de Legalidad al determinar: *"...Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio en lo previsto para los recursos de revisión y casación..."*

El artículo 444 del Código General del Proceso, prevé como carga que deben cumplir cualquiera de las partes, la de aportar un avalúo, que en el presente asunto, lo allegó la parte demandante, a fin de determinar el valor real del inmueble, asimismo, el juez goza de la potestad de apreciarlo y otorgarle el mérito que le merece atendiendo la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos, a fin de determinar si el avalúo es apto para proceder a rematar el bien.

El apoderado de la parte demandante, allegó avalúo comercial del inmueble objeto de la litis, el cual se corrió traslado por auto de 14 de diciembre de 2021 y mediante proveído del 25 de enero de 2022, se impartió aprobación a dicho avalúo.

Ahora bien, revisado el avalúo comercial, considera el Despacho que carece de sustento técnico y probatorio, por cuanto no se emitió concepto respecto de las condiciones internas del inmueble, los servicios públicos con los que cuenta, las condiciones de habitabilidad, el aporte de

fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, no se analizó los aspectos específicos del inmueble, acabados, estado de conservación, distribución del espacio, el sector, proyecciones de desarrollo, las especificaciones, los inmuebles de la zona, proyecciones a futuro de la posible depreciación o valorización del sector y otros aspectos inherentes al inmueble.

Para el caso de los avalúos comerciales, es indispensable que el evaluador visite el inmueble para constatar las características básicas y el estado actual de la propiedad, no obstante se arribó al predio, en las observaciones del avalúo se indica que se desconoce el estado interno del inmueble, las condiciones de habitabilidad por no tener acceso al fundo y no emiten concepto de favorabilidad por desconocer las condiciones internas del inmueble.

Así las cosas, se procede de oficio a ejercer control de legalidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso, dejando sin valor ni efecto el auto de fecha 25 de enero de 2022 que aprobó el avalúo comercial y en su lugar, se ordenará a la parte demandante presentar un nuevo avalúo comercial del inmueble dado en garantía, teniendo en cuenta las especificaciones antes descritas y actualizando el valor real del bien.

En virtud a lo antes expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima,

RESUELVE:

PRIMERO: EJERCER control de legalidad en el proceso ejecutivo con título hipotecario instaurado por el BBVA COLOMBIA contra ÁLVARO ZULUAGA MARTÍNEZ, conforme a lo expresado en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: DEJAR sin valor ni efecto el proveído del 25 de enero de 2022, que aprobó el avalúo comercial presentado por la parte actora.

TERCERO: ORDENAR a la parte demandante presentar un nuevo avalúo teniendo en cuenta los yerros anotados en la parte considerativa de esta providencia y actualizando el valor real del inmueble dado en garantía.

NOTIFÍQUESE,

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ

Juez

Firmado Por:

Saul Pachon Jimenez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 006

Ibague - Tolima

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: **2b1735a62be1b43ff73ef44833cc7005afb096e0c18aeb1db661a938c4a253c**

Documento generado en 14/02/2022 04:43:52 PM

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

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