



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez liquidación actualizada del crédito cuyo traslado transcurrió en silencio. Así mismo, informando que se encuentra vencido el término para que la parte pasiva objetara el avalúo presentado por la parte actora. Durante dicho término la parte demandada guardó silencio. Igualmente, la parte actora solicita una liquidación adicional de costas.

Cartago, Valle del Cauca, febrero 14 de 2022

Sin necesidad de firma (procedente cuenta oficial Art. 7º Ley 527/99 y Decreto 2364/12)

GERMAN DARIO CASTAÑO JARAMILLO

Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle, quince (15) de febrero de Dos Mil Veintidós (2022)

RADICADO: **2021-00359-00**
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: MARIA YORLADIS CASTAÑO GOMEZ
DEMANDADA: NORALBA CHAVEZ ORTIZ
AUTO N°: 609

La liquidación actualizada del crédito presentada por la parte actora, no se atempera a la legalidad, toda vez que no aplica la tasa de interés fluctuante expedida por la Superintendencia Financiera, como tampoco se tuvo en cuenta la liquidación aprobada a octubre 31 de 2021.

De otro lado, respecto del el avalúo catastral del bien inmueble presentado se tiene que el numeral 4º del artículo 444 del C.G.P., prevé que valor del inmueble será el avalúo catastral, salvo que no sea idóneo para establecer su precio, carga que debe asumir quien presenta el dictamen, en cuyo efecto se tiene las previsiones de los artículos 78, 79, 80 y 86 del C.G.P.

Al respecto, del inmueble objeto de avalúo no se tiene sustento alguno que determine la desmedida depreciación en un valor de \$52.114.500,00- aunado a que el remate sería sobre el 70%, no se cuenta por tanto con bases sólidas, tales como, la depresión del sector y/o de las condiciones estructurales del inmueble, o condiciones de mercado, o cualquier otra que ocasione la referida depreciación en condiciones tan significativas; por el contrario, en una ciudad de tanta trascendencia en el norte del Valle del Cauca, como esta, un inmueble urbano, y con una buenas condiciones estructurales, cuenta con valor comercial que supera con creces al avalúo presentado.

Experticias respecto de las cuales llamo la atención, puesto que no contienen sustento alguno para la desmedida depreciación de los inmuebles, subrayándose, que en muy escasas y casi inexistentes condiciones, sobre todo en esta ciudad de trascendencia en el norte del Valle del Cauca, se pueda afirmar que con el paso del tiempo los inmuebles se deprecien, sin que, en tratándose de construcciones cimentadas en ferro-concreto y por regla general sismo-resistentes, se pueda afirmar que por la vetustez pierden valor, ya que para nadie es un-



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

secreto el incremento permanente de los materiales de construcción y de los inmueble en general, además de la escasez de vivienda.

Este tipo de actuaciones pueden conllevar responsabilidades en cuanto afecten los intereses económicos de la parte débil (demandado), ya que incluso el demandante puede acceder fácilmente al remate del bien por el valor del crédito; situación que debe conjurar el juez director del proceso, incluso en los términos que se indica de "CONTROL DE LEGALIDAD PREVIO".

Al respecto refiere la Corte Constitucional en Sentencia **T-264/2009**:

"Los contenidos de la Constitución a la luz de los cuales los jueces han debido analizar la cuestión tienen que ver con los derechos que resultarían afectados en caso de consumarse el traspaso del bien con fundamento en una adjudicación realizada en una diligencia de remate llevada a cabo **a partir de un avalúo inferior, en mucho, al valor comercial del bien**, derechos tales como la propiedad cuyo carácter fundamental derivarían de la circunstancia..."

"..asi como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía.

"No se trata, entonces, de hacer posible a cualquier costo la eficacia de los procedimientos, ni de desplazar a las partes o asumir la defensa de alguna de ellas, porque el ejercicio de las facultades oficiosas expresa un compromiso del juez con la verdad y con la prevalencia del derecho sustancial, antes que con las partes..."

Conforme lo anterior, se dispondrá que la parte actora presente un dictamen en términos del numeral 1° del artículo 444 del C.G.P. conforme lo prevé el aparte final del numeral 4° de dicho canon.

Igualmente, se rechazará la liquidación adicional de costas, solicitud que no se ajusta a los lineamientos legales, y, además, por cuanto solo tiene lugar su liquidación en el momento procesal oportuno de condena conforme al art. 365-8, puesto que debe obrar al momento de liquidación la respectiva comprobación (art. 366 ibídem).

Respecto de la liquidación actualizada del crédito, se procede a su modificación, en la forma establecida en el auto que ordena librar mandamiento de pago, aplicando para los intereses la tasa establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

Liquidacion del crédito a octubre 31 de 2021	\$27.896.716,03
Intereses de mora sobre un capital de \$21.000.000,00, desde (01-11-2021 a 31-01-2022)	\$1.235.080,00
TOTAL:	\$29.131.796,03

En mérito de lo expuesto, el Juez,

RESUELVE



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

PRIMERO: MODIFICAR la liquidación actualizada del crédito presentada por la parte actora, la cual asciende a la suma total de **\$29.131.796,03**, con corte al 31 de enero de 2022.

SEGUNDO: REQUERIR a la parte actora, para que presente un dictamen en términos del numeral 1º del artículo 444 del C.G.P. conforme lo prevé el aparte final del numeral 4º de dicho canon.

TERCERO: NEGAR liquidación adicional de Costas.

CUARTO: En firme el dictamen pericial ordenado, se resolverá sobre la solicitud de señalar fecha y hora para remate.

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez