



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

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez, avalúo presentadpo por la parte actora.

Cartago, Valle del Cauca, febrero 12 de 2022

Sin Necesidad de Firma (procedente cuenta oficial Del. 2º Ley 527/99 y Decreto 2364/12)

GERMAN DARIO CASTAÑO JARAMILLO

Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, veintiuno (21) de febrero de Dos Mil Veintidós (2022)

RADICADO: 761474003001-**2016-00558**-00
PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO (CS)
DEMANDANTE: MARIA TERESA RIVERA BETANCUR
DEMANDADO: GUILLERMO LEON GRAJALES HERNANDEZ
AUTO N°: 619

El dictamen allegado no cumple con los requerimientos previstos en el artículo 226 del C.G.P., sin que se tenga en cuenta, ni se allegue el certificado catastral, al punto que se indica desconocer el número. No resulta claro además, como, respecto de un terreno que en mucho difiere a la medida de una cuadra, para el valor se tome como medida el costo de una cuadra.

Igualmente, llama la atención el desmedido bajo valor, puesto que en este municipio el valor del metro cuadrado en inmuebles con buena ubicación oscila entre \$25.000 y \$50.000, pese a lo cual, se indica como valor \$1.719.

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 este municipio eje económico del norte del valle del cauca, se pueda afirmar que con el paso del tiempo los inmuebles se deprecien, ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los inmueble en general, sin dejar de lado que el inmueble cuenta con buena ubicación.

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 en la solicitud, 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..."



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

“..así 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...”.

Términos en los cuales, se requiere a la parte actora para que se complemente el dictamen, conforme se advierte anteriormente.

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez