



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

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez vencido el término del traslado del avalúo, la parte demandada guardó silencio.
Cartago, Valle del Cauca, 19 de octubre de 2022.

Sin Necesidad de Firma (procedente cuenta oficial del. 7º Ley 527/99 y Decreto 2864/12)

JUAN MANUEL SERNA JIMENEZ

Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Octubre diecinueve (19) de Dos Mil Veintidós (2022)

RADICADO: 76-147-40-03-001-**2020-00320-00**
PROCESO: EJECUTIVO MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: JOSE MARIA RESTREPO JARAMILLO
DEMANDADOS: GERZON ANDRES VALENCIA CAMPUZANO
Y MARIA ARGELIA CAMPUZANO
AUTO: 2248

Se presentó avalúo el 23 de mayo del año en curso, por la parte actora, tomando en cuenta el avalúo catastral (\$23.590.000), que incrementado en un 50% (\$11.795.000), arrojó un total de **\$35.385.000.**

El 19 de agosto del año en curso, el apoderado del demandado (Gerson Andrés Valencia Campuzano), presentó avalúo realizado en el año 2019 surtido por Avalúos y Consultorías SAS 13 RAA, por el perito Edwin Fernando Ayerbe Jara, inscrito en la Lonja Nacional de Propiedad Raíz, registro RAA AVAL-82390229, que arrojó un total de **\$80.940.000.**

Posteriormente, ante la ausencia de traslado, se procedió a dar traslado del avalúo, presentado por la parte actora, según proveído del 19 de septiembre de 2022, esto es, fecha para la cual, ya se había presentado el avalúo por la parte demandada, con la pretensión de objetar el catastral presentado por la parte actora.

Conforme lo expuesto, debe procederse en términos del aparte final del numeral 2º del art. 444 del C.G.P., a correr traslado a la parte actora, del avalúo presentado por el apoderado de la parte demandada (Gerson Andrés Valencia Campuzano), por el término de tres (03) días, vencido el cual, se resolverá en términos de la norma en cita.

Desde ya se previene, en cuanto, en los casos que no se considera idóneo el avalúo catastral para establecer el precio real del inmueble (art. 44-1-4 del C.G.P.), como en el caso presente, en el que incluso un avalúo mediante experticia surtido en el año 2019, resulta muy por encima del avalúo catastral presentado; debe procederse conforme la norma, bajo la motivación para la desmedida depreciación del inmueble, en condiciones sólidas que soporten las causas estructurales o de mercado, o del sector, o del terreno, o cualquier otra que ocasionen la referida depreciación en condiciones tan significativas.

Procesos que conllevan responsabilidades en las actuaciones que afecten los intereses económicos de la parte débil (demandado), y en especial para quien se compromete en el ejercicio de la actividad, cimentadas en múltiples normas vigentes, entre ellas la regulación contenida en la Ley 1673/13 y el art. 41 de la Ley 1474/11.



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

Experticias respecto de las cuales se llama 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, se pueda afirmar que con el paso del tiempo los inmuebles se deprecien.

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..."*

"...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 permiten 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..."

En mérito de lo expuesto, el Juez,

RESUELVE

PRIMERO: CORRER TRASLADO a la parte actora, del avalúo presentado por el apoderado de la parte demandada (Gerson Andrés Valencia Campuzano), por el término de tres (03) días (art. 444-2 del C.G.P.).

SEGUNDO: Por secretaría, envíese al correo electrónico del apoderado de la parte actora, el documento digital presentado por el demandado, contenido del avalúo presentado, según experticia surtida en el año 2019.

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez