



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

**CONSTANCIA:** A Despacho del señor Juez, avalúo del bien objeto de litigio, aportado por la parte actora.  
Cartago, Valle del Cauca, noviembre 23 de 2022

*Sin Necesidad de Firma (precedente cuenta oficial Art. 7º Ley 527/99 y Decreto 2964/12)*

**JUAN MANUEL SERNA JIMENEZ**

Secretario

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Noviembre veintitrés de Dos Mil Veintidós (2022)

Radicación: 76-147-40-03-001-**2019-00486-00**  
Referencia: Ejecutivo Hipotecario Mínima Cuantía  
Demandante: Monica Liliana Giraldo Ocampo  
Demandados: Luz Stella Bedoya Hernandez  
Diana Milena Bedoya Hernandez y  
Cenobia Bedoya Hernández  
Auto N°: 2420

Respecto del avalúo presentado se tiene que el artículo 444-4 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.; además se prevé las responsabilidades que devienen del ejercicio de la actividad, cimentadas en múltiples normas vigentes, de las que se citan el artículo 41 Ley 1474/11 y Ley 1673/13; además, respecto de los abogados y funcionarios públicos, la Ley 1123/07 y Ley 1952/19; para el caso que se defraude a la parte demandada, presentando un avalúo inferior, en mucho, al valor comercial del bien, añadiendo a las consecuencias propias de la ejecución, otras, más gravosas, derivadas del escaso valor dado al bien, conforme lo prevé la Corte Constitucional mediante Sentencia T-264/09.

Al respecto, del inmueble objeto de avalúo no se tiene sustento alguno que determine la desmedida depreciación en un valor de \$39.416.000, máxime cuando se hizo préstamo por valor de \$22.500.00, garantizado con dicho inmueble, lo que indica que su valor es mayor, -aunado a que, el remate sería sobre el 70%, que equivale a \$23.649.600-, sin que se tengan bases sólidas para la referida depreciación en condiciones tan significativas; por el contrario, se evidencia en la diligencia de secuestro condiciones que valoran el inmueble urbano, con buena ubicación, y con una buenas condiciones estructurales como las que presenta el inmueble objeto de avalúo en este proceso, que cuenta con valor que supera con creces al avalúo presentado.

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 este municipio, 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-



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

resistentes, se pueda afirmar que por la vetustez pierden valor, ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los materiales de construcción, y de los inmueble en general, sin dejar de lado que el inmueble cuenta con buena ubicación, que se encuentra en buenas condiciones y con buenos acabados.

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 términos 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..."

"...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..."

Conforme lo anterior, se dispone la presentación del dictamen en términos del artículo 444-1 del C.G.P. conforme lo prevé el aparte final del numeral 4º de dicho canon, en cuyo efecto las partes pueden allegarlo directamente, caso contrario, se procederá a la designación de perito evaluador de inmuebles de la lista de auxiliares de justicia.

**Notifíquese,**

**JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO**  
Juez