



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

CONSTANCIA: A despacho del señor Juez, solicitud del demandado.
Cartago Valle del Cauca, 25 de Julio de 2023.

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

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY

Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Julio veinticinco (25) de Dos Mil Veintitres (2023)

Radicación: 76-147-40-03-001-**2013-00618**-00
Referencia: Ejecutivo Con Garantía Real -Mínima Cuantía
Demandante: Banco Davivienda S.A.
Cesionario: Orlando De Jesús Vélez Saldarriaga
Demandado: Juan Carlos García Zapata
Auto N°: 1768

Mediante apoderado, el demandado solicita control de legalidad frente al avalúo base del remate programado para el 02 de agosto del presente año.

CONSIDERACIONES

En efecto, conforme lo afirma el demandado, el avalúo se encuentra fechado el 25 de marzo de 2022, y numerado con el N° 60.

Conforme al control de legalidad previsto en el art. 132 del C.G.P., se hace necesario aplazar la fecha fijada para diligencia de remate, requiriendo previamente a la parte actora para que actualice el avalúo del predio, ya que se considera improcedente continuar el trámite con base a un peritaje efectuado el 25 de marzo del año 2022, situación que puede conllevar responsabilidades en cuanto afecten los intereses económicos de la parte débil, y que debe conjurar el juez director del proceso. En cuyo efecto debe allegar un dictamen que cumpla con las previsiones del art. 226 ibidem, allegando además, el certificado catastral actualizado.

Al respecto se ha previsto en el precedente jurisprudencial:

Sentencia T-016/09

2.2 El proceso de remate de un bien inmueble en un proceso divisorio y necesidad de actualización del avalúo para no causar detrimento patrimonial a los condueños:

“En el caso de autos el argumento del Juez Cuarto Civil de Cúcuta es que no existe una norma que permita actualizar el avalúo del bien sujeto a remate, al aceptar que lo hizo con un avalúo que era del año 1994, y para esta Sala de revisión ese no puede ser un argumento para desconocer principios constitucionales.

“Sin ninguna duda la suma con base en la cual se remató el bien, no guardaba concordancia alguna con el valor real del bien de donde surgen conculcados los derechos fundamentales de los hermanos Bulla Fuentes, comoquiera que al momento de la providencia del año 2007, dictada en el proceso divisorio, les correspondió una suma ínfima con respecto al valor real del inmueble para el año en que se hizo el remate...

“Tan protuberante es la diferencia de precio, que, si no hubiera sido un remate judicial, podría hablarse de situaciones tan graves como enriquecimiento sin causa o lesión enorme.

Sentencia T-531/10

“En el caso debatido en sede de acción de tutela el interés del ejecutante no habría sufrido menoscabo si el juez hubiera procurado la asignación de un nuevo valor al bien, porque la posibilidad de que el nuevo avalúo hubiese arrojado un mayor valor garantizaba de mejor manera la satisfacción de su acreencia y, a la par, resguardaba los derechos e intereses de la señora... quien, atendidas las circunstancias ampliamente expuestas, merecía estar situada en una posición procesal que le asegurara un mejor equilibrio respecto de su contraparte.

“El juez ha debido ordenar el nuevo avalúo para garantizar, además, el derecho a la igualdad entre las partes, habida cuenta de que si está permitido al ejecutante solicitar la reliquidación del crédito y cobrar los intereses que se causen desde la fecha en que se hace exigible y mientras dura el proceso ejecutivo, el equilibrio procesal sugiere que no hay obstáculo legal para que al juez pueda exigírsele que, oficiosamente, controle el valor del avalúo que sirve de base para efectuar el remate.”



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

El el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia **STC16356-2021** dentro de la acción de Tutela con Radicación: **005001-22-03-000-2021-00498-01**, indicó:

"...No obstante, cabe resaltar que, si bien, reiterada jurisprudencia ha enfatizado que el juez como director del proceso puede decretar de oficio la actualización del avalúo, ya que «debe velar porque al realizar la venta forzada, no se sacrifique el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contendientes, habida cuenta que el precio debe ser lo más cercano posible al real, y para ello el método a emplear debe ser el más idóneo» ..."

Conforme lo expuesto el Juez,

RESUELVE

PRIMERO: SUSPENDER la DILIGENCIA DE REMATE programada para el 02 de agosto de 2023, hasta tanto, se actualice el avalúo, en firme el cual, se reprogramará dicha diligencia, conforme lo previsto en la parte motiva.

SEGUNDO: REQUERIR a la parte demandante, para que ACTUALICE EL VALÚO del predio objeto de cautela, el cual debe cumplir las exigencias legales, allegando además, certificado catastral actualizado (art. 226 del C.G.P.),

Notifíquese,

Con plena validez procede de cuenta oficial y publicación oficial (aparte final inc.2 art. 2 y art.11 Ley 2213/22; art. 7 Ley 527/99 y Decreto 2364/12)

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez

BRY