



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

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez el presente proceso con solicitud de remate.

Cartago, Valle del Cauca, **abril 10** de 2023

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

ADRIANA LÓPEZ LEÓN

Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Abril doce (12) de Dos Mil Veintitrés (2023)

Radicación: 76-147-40-03-001-**2014-00589-00**
Referencia: Ejecutivo Hipotecario -Menor Cuantía
Demandante: Olga Lucia Alvarez Díaz
Demandada: Sandra Patricia Rubio García
Auto N°: 440

Con respecto, del avalúo catastral del bien inmueble presentado en el año 2021, se tiene que el art. 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.

Avalúo que, además, requiere ser actualizado, en cuyo efecto, prevé 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."

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» ..."

Al respecto, del inmueble objeto de avalúo no se tiene sustento alguno que determine la desmedida depreciación en un valor de \$70.030.000,00 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-



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

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.

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".

En dicho sentido se refiere la Corte Constitucional en Sentencia T-264/09:

"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 dispone que la parte actora presente un dictamen en términos del art. 444-1 del C.G.P. conforme lo prevé el aparte final del numeral 4º de dicho canon.

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez

