



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, julio 11 de 2023

Sin Necesidad de Firma (procedente cuenta oficial Oct. 7° Ley 527/99 y Decreto 2964/12)

JUAN ESTEBAN MONTAÑEZ COY

Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Julio catorce (14) de Dos Mil Veintitres (2023)

Radicado: 76-147-40-03-001-**2016-00558-00**
Proceso: Ejecutivo -Mínima Cuantía
Demandante: María Teresa Rivera Betancur
Demandado: Guillermo Grajales
Auto N°: 1528

Del avalúo presentado por la parte actora, respecto del inmueble objeto de cautela, identificado con matrícula inmobiliaria N° 375-87961, cuyo avalúo comercial vigente para este año asciende a **\$42.424.549**; 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.; además se prevé las responsabilidades que devienen del ejercicio de la actividad, cimentadas en múltiples normas vigentes, de las que se citan el art. 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. 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; Al respecto refiere la Corte Constitucional en la 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..."

Sentencia T-531/10

"...el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, por bajo que sea, puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago del remanente y de los intereses. Pero aunque es posible juzgar de tal modo la idoneidad, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juegan y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución. La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutar..."

..la Sala pone de manifiesto que, aún cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real.... La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la



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

solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO-Caso en que los jueces tenían la carga adicional de asegurarse que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real

"En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aún cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, "salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe, al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez "prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el ínfimo valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen. En esas condiciones, la demandante no debe soportar las consecuencias desfavorables de una actuación de la cual no es responsable y el demandante, a su turno, no debe derivar ningún beneficio del hecho de haber incumplido la carga que la ley procesal le impone y de haber dado lugar, por ello, a la prolongación del proceso

"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 Gómez Jiménez, quien, atendidas las circunstancias ampliamente expuestas, merecía estar situada en una posición procesal que le asegurara un mejor equilibrio respecto de su contraparte.

"Ahora bien, con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla.

"Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.

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."

"En el sentido que se acaba de indicar, no sobra recordar que el artículo 521-5 del Código de Procedimiento Civil permite presentar liquidación adicional del crédito y que, si el artículo 533 ibídem establece la posibilidad de practicar un nuevo avalúo a instancia de "cualquier acreedor", nada obsta para que el juez pueda ordenar de oficio esa práctica cuando tenga razones que sustenten una decisión de esta índole."

Advertencias, bajo las cuales, se correrá traslado a la parte demandada, por el término de diez días, para que presente las observaciones que considere, y en caso de considerarlo, presente uno nuevo, en términos del art. 444-2 del CGP.

Por lo expuesto, **el Juez,**

RESUELVE

PRIMERO: Còrrasele traslado del avalúo comercial presentado por la parte actora, por el término de diez días (art. 444-2 del C.G.P.), el cual asciende a la suma de **\$42.424.549**, en términos de la parte motiva de esta providencia.



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

SEGUNDO: Surtido el traslado del avalúo, pase el expediente a despacho para resolver en términos de ley y de precedente jurisprudencial.

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