



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

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez información del apoderado respecto de avalúo.

Cartago, Valle del Cauca, **marzo 13** de 2023

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

ADRIANA LOPEZ LEON

Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Marzo quince (15) de Dos Mil Veintitrés (2023)

Radicación: 76-147-40-03-001-**2016-00558-00**
Referencia: Ejecutivo Hipotecario -Menor Cuantía
Demandante: María Teresa Rivera Betancur
Demandado: Guillermo León Grajales Hernández
Auto N°: 310

Mediante auto 1684 del 15/07/22, se requirió complementación del avalúo, en términos del art. 226 del C.G.P., parte final numeral 3, 5 y 6, sin embargo, a la fecha ha transcurrido más de un año, término que incluso advirtió el perito era la vigencia del dictamen, el cual se presentó el 14/02/22 (carpeta 20 del expediente digital), y fuera de ello, el certificado catastral aportado es totalmente diferente al inmueble objeto del que se pretende subasta, en razón a que la matrícula inmobiliaria es **375-87961** y se allegó uno distinguido con el 375-86399. Por tanto, se requiere a la parte actora para que actualice el avalúo, ya que se considera improcedente continuar el trámite con base en el dictamen presentado, 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 del C.G.P., allegando, además, el certificado catastral de la matrícula correspondiente 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.



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

"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» ..."

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez

