



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 información del apoderado sobre avalúo.

Cartago, Valle del Cauca, marzo 14 de 2023

Sin Necesidad de Firma (procedente cuenta oficial del 7º Ley 527/99 y Decreto 2864/12)

ADRIANA LOPEZ LEON

Secretaria

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

Radicación: 76-147-40-03-001-**2017-00692-00**
Referencia: Ejecutivo -Mínima Cuantía
Demandante: Diego de Jesús Arenas Guiral
Demandado: Filomeno González Prieto
Auto No.: 357

En enero de 2020 (C-1 fl. 108-109 Carpeta 007), la parte actora allegó avalúo de vehículo, según base gravable emanada del Ministerio de Transporte, en cuantía de \$13.800.000; ahora, se allega nuevamente un avalúo con base en la misma base gravable, según certificación de junio del año 2022, esto es, hace alrededor de un año, la que, además, como si fuera poco, reduce el valor tenido en cuenta para el año 2020, a \$13.170.000; siendo ilógico que después de tres años se reduzca el precio, más cuando es de público conocimiento que los vehículos automotores han aumentado considerablemente su precio, dada la actual inflación, sobrecostos y falta de existencias de importación.

Sin dejar de lado que a simple vista en el mercado se observan valores que superan ampliamente esta cifra (<https://www.tucarro.com.co/>):

2014 | 65.528 km - Publicado hace 18 días

Chevrolet Aveo

30000000 pesos \$30.000.000

Precios de referencia

Según los vendedores en Mercado Libre:

\$ 30.000.000

\$ 28.537.600

\$ 38.609.800

Chevrolet | Aveo | 2014

Respecto del avalúo presentado se tiene que el artículo 444-5 del C.G.P., prevé que valor será el avalúo fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior, y el numeral anterior prevé: *"salvo que no sea idóneo para establecer su precio real"*. 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.

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".



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

Al respecto refiere la Corte Suprema de Justicia en Sentencia **STC16356-2021** dentro de la acción de Tutela con Radicación: **005001-22-03-000-2021-00498-01**

"... 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..."

La Corte Constitucional en Sentencia **T-264/2009**, indicó:

"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... 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 tomar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutar...

.... 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.

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 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.

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 ibidem 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.

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 4° de dicho canon, según remisión del parte inicial del numeral 5° de la norma; sin perjuicio que el precio más cercano al real se logre en términos del aparte final de dicho numeral 5° del referido art. 444 del C.G.P.



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

En cuyo efecto las partes pueden allegarlo directamente, en un término que no supere los treinta días siguientes, caso contrario, se procederá en términos del art. 444-6 del C.G.P.

Notifíquese,

JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez

