



República de Colombia  
Rama Judicial  
Juzgado Sexto Civil Municipal  
Tuluá, Valle del Cauca

Auto n.º. 0928

Tipo de proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real promovido por Jorge Horalio Agudelo Porras contra Gustavo Montoya Moreno.

Radicación n.º 76-834-40-03-006-**2021-00043-00**

Tuluá Valle, julio uno (01) de dos mil veintidós (2022)

## 1. OBJETO

Pasa a Despacho el presente proceso para decidir sobre los avalúos aportados por la parte demandante y la parte demandada, así como la solicitud aportada por el ejecutante de aportar un nuevo avalúo comercial.

## 2. ANTECEDENTES PROCESALES

El día 07 de junio de 2022, el apoderado de la parte ejecutante aportó los avalúos de los bienes inmuebles dados en hipoteca de propiedad del demandado Gustavo Montoya Moreno, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.110.522, distinguidos con Matrículas Inmobiliarias No. 384-67480 y 384-67481 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Valle del Cauca, se encuentran debidamente embargados y secuestrados; los bienes avaluados son:

Lote de terreno, distinguido con el número CINCUENTA Y NUEVE (59), ubicado en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA COLINA – VEREDA MORALES, CORREGIMIENTO DE LA IBERIA, en jurisdicción del MUNICIPIO DE TULUÁ (VALLE), con una cabida superficial de dos mil novecientos noventa y uno punto cero seis metros cuadrados (2.991,06 mts<sup>2</sup>), identificado con la FICHA CATASTRAL O PREDIAL No. 00-02-0011- 0285-000, y con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 384-67480, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá (Valle).

Por valor de: **NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS MCTE (\$95.949.000, 00)** correspondiente al avalúo catastral incrementado en un 50%.

Lote de terreno, distinguido con el número SESENTA (60), ubicado en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA COLINA – VEREDA MORALES, CORREGIMIENTO DE LA IBERIA, en jurisdicción del MUNICIPIO DE TULUÁ (VALLE), con una cabida superficial de dos mil cuatrocientos noventa y tres punto treinta y un metros cuadrados (2.493,31 mts<sup>2</sup>), identificado con la FICHA CATASTRAL O PREDIAL No. 00-02-0011-0286-000, y con la MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 384-67481, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá (Valle).

Por valor de: **SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$79.978.500,00)**. Correspondiente al avalúo catastral incrementado en un 50%.

El juzgado procedió a correr traslado de estos avalúos al demandado, por lo que el ejecutado presentó los siguientes avalúos comerciales, suscritos por el Ing. Oscar Alberto Álvarez Mesa:

Lote CINCUENTA Y NUEVE (59): **MIL CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTE PESOS M/CTE (\$1.052'853.120)**

Lote SESENTA (60): **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTE PESOS M/CTE (\$877'645.120)**

Ante estos avalúos aportados por la parte demandada, el mandatario judicial del extremo demandante presentó memorial controvirtiendo estos últimos y solicitando se le concediera un término prudencial para allegar un nuevo avalúo comercial de los predios previamente descritos.

### 3. CONSIDERACIONES

De entrada, advierte el Despacho que ante la gran diferencia entre los avalúos aportados por cada una de las partes (presentando una variación mayor a diez (10) veces entre el avalúo catastral aportado por el demandante y el avalúo comercial presentado por el demandado) se accederá a la solicitud del demandante y en consecuencia se ordenará realizar un nuevo avalúo comercial sobre los predios, a cargo de las partes, por igual, conforme lo ordena nuestro ordenamiento procesal, como se procede a explicar a continuación.

Efectivamente, entre los avalúos presentados por una y otra de las partes se presenta una variación de casi 10 veces, por esto y teniendo en cuenta lo reglado en el numeral 2 del Art. 444 del Código General del Proceso, que en su tenor literal dicta:

*“Artículo 444. Avalúo y pago con productos: Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:*

*2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.” -Destaca el Juzgado.*

De este modo, previo a decidir de fondo sobre el valor del avalúo que se tomará para continuar con el trámite procesal pertinente y fijar fecha de celebración de audiencia de remate, se hace necesario para esta Juzgadora decretar de oficio la práctica de un nuevo avalúo comercial sobre los predios previamente descritos, avalúo que estará a cargo de las partes, conforme lo dicta el Art. 169 íbidem:

*“Artículo 169. Prueba de oficio y a petición de parte: Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes. Sin embargo, para decretar de oficio la declaración de testigos será necesario que estos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.*

*Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso. Los gastos que implique su práctica serán de cargo de las partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.” – Destaca el Juzgado.*

En este sentido, si bien el demandante aportó el avalúo catastral incrementado en un 50% al considerar que este era el avalúo idóneo para establecer el precio real de los bienes inmuebles objeto de la litis (pues así se lo autoriza la norma). Sin embargo, 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. Ante esto, no es posible para este Despacho establecer la idoneidad de los avalúos presentados por las partes para encontrar el precio real de estos predios.

*“Así las cosas, 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 crédito y de los intereses; empero, 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 juego 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 ejecutante, ya que el propio Código General del Proceso, en el citado artículo 444, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.

Sin duda alguna, en el caso que no ocupa se hace necesario decretar un avalúo comercial como prueba de oficio, pues este no es únicamente una facultad o potestad del juez, se trata de un verdadero deber legal para impartir justicia sin menoscabar los derechos económicos del ejecutante o del ejecutado, así lo ha recordado la Honorable Corte Constitucional en **Sentencia T531 de 2010**:

“Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que “el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez”, sino “un verdadero deber legal” que se ha de ejercer cuando “a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material” -Destaca el Juzgado

Por lo tanto, tenemos que, si bien el demandante cumplió con su carga procesal de aportar el avalúo catastral incrementado en el 50%, lo cierto es que la norma procesal le impone una carga adicional que a todas luces no ha cumplido, la que es de asegurarse que este avalúo sea idóneo para establecer el precio real de los bienes inmuebles que pretende rematar.

La Honorable Corte Constitucional, en la sentencia prenombrada, indicó qué:

“ 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 avalúo 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**, (negrita fuera de texto), 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 (sic, demandada), 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

Cabe recalcar que, al interpretar la norma de manera restrictiva frente a la manera de proceder al presentar los avalúos, no se debe incurrir en un defecto procedimental por exceso de ritual manifiesto, pues, como lo indica nuestra Honorable Corte Constitucional, el ejecutado no debe soportar las consecuencias desfavorables que acarrearían a su patrimonio el tener como precio para el remate el avalúo catastral aportado por el extremo ejecutante y, a su vez, el demandante no debe obtener beneficios indebidos a raíz de su incumplimiento en las cargas procesales estipuladas en la norma, dilapidando el Derecho sustancial en favor del Derecho procesal, cuando nuestro ordenamiento jurídico establece todo lo contrario, igualmente, cuando los predios deben sufrir una actualización en su valorización”.

“**Artículo 11. Interpretación de las normas procesales: Al interpretar la ley procesal el juez**

**deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.** Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse **mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales.** El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.” -Destaca el Juzgado.

“**Artículo 12. Vacíos y deficiencias del código:** Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos. A falta de estas, **el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, procurando hacer efectivo el derecho sustancial.**” – Destaca el Juzgado.

Así pues, para ilustrar el juicio de esta administradora de justicia y en pro de garantizar los Derechos fundamentales y patrimoniales de ambas partes, se ordenará al ejecutante que aporte un nuevo avalúo comercial de los predios objeto de la garantía real que se pretende ejecutar al interior de este asunto, aclarando qué este avalúo estará a cargo de las dos partes, por tratarse de una prueba decretada de oficio y que este **debe ser realizado por un perito idóneo que se encuentre en la lista de auxiliares de la justicia y/o afiliado ante la lonja de propiedad raíz de Tuluá (V)**, así mismo, no podrá ser realizado nuevamente por el Ing. Oscar Alberto Álvarez Mesa.

Por lo anterior, el Juzgado,

#### 4. RESUELVE:

**PRIMERO: DECRETAR** la práctica de un nuevo avalúo comercial sobre los bienes inmuebles dados en hipoteca de propiedad del demandado Gustavo Montoya Moreno, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.110.522, distinguidos con Matrículas Inmobiliarias No. **384-67480 y 384-67481** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, Valle del Cauca, avalúo que debe ser realizado por un perito idóneo que se encuentre en la lista de auxiliares de la justicia y/o afiliado ante la lonja de propiedad raíz de Tuluá (V), distinto al Ing. Oscar Alberto Álvarez Mesa.

**SEGUNDO: REQUERIR** al extremo demandante, para que realice el avalúo previamente ordenado, aclarando que los gastos en que incurra para la realización del mismo, serán compartidos entre las partes por igual.

#

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LA JUEZ,**

**NEIRA JULIA LEYTON MENESES**

Firmado Por:

Neira Julia Leyton Meneses

**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 006**  
**Tulua - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a4bb3ed6fa595c0071e4411ce9ebbf556933c184ccb26b9015c2aefa749722**

Documento generado en 05/07/2022 04:05:38 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**