

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
SECRETARÍA: Señor Juez, pasó a su despacho el proceso ejecutivo hipotecario N°  
700014003006-2014-00566-00, informándole que se encuentra para resolver avalúo.  
Provea.

Sincelejo, 16 de febrero de 2022.

  
**VIVIANA ISABEL SALCEDO HERRERA**  
**SECRETARIA**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES  
DE SINCELEJO**

---

Sincelejo, dieciséis de febrero de dos mil veintidós

**Radicación** : CE 700014003006-**2014-00566**-00  
**Demandante** : INVERSIONES Y NEGOCIOS COLOMBIA S.A.S.  
**Demandado** : FRANCISCO EVELIO TORRES GONZALEZ Y OTRA

Procede el despacho a resolver la solicitud de aprobación de nuevo avalúo del bien inmueble a rematar en este proceso, presentada por el apoderado judicial de la parte demandante. Alega el mencionado togado, mediante escrito recibido vía correo electrónico el día 09 de junio de 2021, que por la no presencia de postores en tres diligencias de remate que se han efectuado hasta la fecha del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 340-8200, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, presenta un nuevo avalúo de conformidad con el numeral 4 del artículo 444 del CGP.

Del escrito aludido, se corrió traslado por el término de 10 días, mediante auto de fecha 21 de enero de 2022, el cual se recorrió dentro del término legal por el apoderado judicial del ejecutado FRANCISCO EVELIO TORRES GONZALEZ, quien señala que el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P., es inaplicable en el estadio del proceso ya que lo estipulado se cumplió a cabalidad por lo que solicita se declare la ilegalidad del pre mentado auto.

**PROBLEMA JURIDICO**

Se debe determinar si es procedente impartir aprobación al avalúo catastral del inmueble presentado por la parte demandante, igualmente si es ilegal el auto que corrió traslado del dictamen pericial como lo ha solicitado la parte demandada, o si es permitido actualizar los avalúos por perder vigencia.

El Código General del Proceso, en el artículo 457, que regula la repetición del remate y remate desierto, le permite a los acreedores e incluso al deudor presentar nuevos

avalúos cuando no hubiere remate por falta de postores, norma que armoniza con el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, que establece como vigencia de los avalúos un año, la norma en mención al texto dice: *Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.*"

Considera el despacho, que, es permitida la actualización de los avalúos, cuando se declara desierta la diligencia de remate por falta de postores como lo establece el inciso segundo del artículo 457 del C.G.P., en armonía con el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, *reglamentario del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998*, que regula el tema relacionado con los avalúos de los inmuebles, como quiera que el avalúo practicado al inmueble a rematar data del 31 de mayo de 2017, transcurriendo más de un año, tampoco se puede negar que la devaluación monetaria y el estado del inmueble son causas que frecuentemente pueden variar el valor de los bienes, como ocurre con frecuencia; sin embargo, no es de recibo para el despacho que se actualice el avalúo del inmueble a rematar, con el avalúo catastral como lo pretende la parte ejecutante, porque su valor es muy inferior al avalúo comercial que en su momento fue aprobado por el juzgado con la anuencia del demandante, dado esta circunstancia, lo lógico es que el avalúo del inmueble se actualice de manera comercial como ya se hizo en oportunidad anterior, como quiera que la parte demandante con la presentación del nuevo avalúo no justifica cambios físicos del inmueble, o desvalorización por cualquier circunstancia, que conduzca a demostrar que deba aprobarse por un valor inferior al ya aprobado y aceptado por las partes; como consecuencia de lo anterior, se debe resaltar que si bien el acreedor tiene derecho a lograr el pago de la deuda, también debe garantizársele al deudor la protección de sus derechos de forma equitativa. Con base a lo anterior, es preciso aclarar, que si es posible la actualización del avalúo en los términos del inciso segundo artículo 457 del C.G.P., en armonía con el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, sin embargo, no se le impartirá aprobación al avalúo catastral presentado por la parte demandante, por ser notoriamente inferior al avalúo comercial que viene aprobado dentro del proceso.

Respecto a la solicitud de ilegalidad del auto que corrió traslado del avalúo, no es procedente, como quiera que la parte ejecutante e incluso el ejecutado pueden pedir su actualización por disposición del artículo 457 del C.G.P., en armonía con el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, en consecuencia la declaratoria de ilegalidad presentada, será despachada desfavorablemente, por último se les ordenará a las partes actualizar el avalúo del inmueble a rematar, con un avalúo comercial como ya viene aprobado con anterioridad en esta actuación.

Por lo expuesto, se

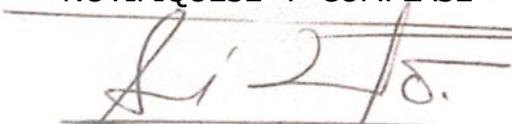
#### **RESUELVE:**

- 1.- NO aprobar el avalúo catastral del inmueble a rematar presentado por la parte demandante, por las razones explicadas en la parte motiva de esta providencia.
2. NO decretar la ilegalidad del auto de fecha 21 de enero de 2022, por lo arriba señalado.
- 2.- Ordenar a las partes, actualizar el avalúo comercial del inmueble a rematar que viene aprobado en autos por haber perdido su vigencia. Artículo 19 del decreto 1420

P. D. F.

de 1998, reglamentario del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

  
**JOSE LUIS PINEDA SIERRA**  
**JUEZ**

JUZGADO 4° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIAS MULTIPLES  
SINCELEJO – SUCRE

Por anotación en estado número \_\_\_\_ se notifican  
las partes que no lo han sido personalmente del  
presente auto.

Sincelejo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
SECRETARIA