

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Santa Bárbara, Antioquia, cuatro (04) de diciembre de dos mil veintitrés
(2023)

Interlocutorio	1870
Proceso	Ejecutivo
Ejecutante	Corporación Interactuar
Ejecutado	Gloria Elsy Botero, Kayla Baert Ríos Botero y Clara Inés Ayala Botero
Radicado	05679 40 89 001 2022 00226 00
Asunto	No tiene en cuenta avalúo catastral

El Despacho no aceptará el documento allegado por la demandante, con el fin de tenerse como avalúo catastral, para el bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 023-14100. Por dos razones, la primera porque en la respuesta dada por el municipio no es claro si el valor allí señalado, refiere exclusivamente al porcentaje de propiedad de la señora Kayla Baert Ríos Botero o si se refiere a la totalidad del predio.

Y la segunda, parte del presupuesto, que el valor allí referido sea del 100% del bien inmueble. De ser así, dicho valor aún con el incremento del 50% del inmueble, resulta irrisorio y desconoce la realidad del valor de los bienes inmuebles urbanos para el municipio de Santa Bárbara, Antioquia.

El método aquí utilizado y escogido por la demandante para determinar el valor del bien que será objeto de subasta, no es idóneo. Pues a pesar de encontrarse regulado en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, no se ajusta a la realidad inmobiliaria y desconoce lo dispuesto por el Decreto 148 de 2020 en su artículo 2.2.2.1.1¹.

El valor obtenido al aplicar el método dispuesto en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, resulta ostensiblemente alejado del precio real del bien. Según el certificado de tradición y libertad se trata de un bien inmueble urbano que tiene un área total de 63.08 metros cuadrados.

Corresponde a la parte que presenta el avalúo de un bien que será sometido a subasta, verificar que el método utilizado para justipreciar el bien no

¹ **Avalúo catastral.** Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

resulte inidóneo. Tal cual lo señala el artículo 444 del Código General del Proceso en su numeral 4. En este caso la demandante Corporación Interactuar no tuvo en cuenta tal circunstancia lo que deviene no solo en detrimento de los deudores, sino también debe ser tenido en cuenta por el acreedor para abarcar el pago total de su deuda, la cual quedaría insatisfecha por el valor tan ínfimo del predio objeto de remate.

Otra razón por la cual no le es posible a este Juez avalar el avalúo presentado, radica en que la Ley procesal exige respetar la igualdad a las partes (art. 4. Ley 1564), quienes deberán “proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos” (art. 78 #1. Ley 1564). Siendo un deber del Juez “prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal” (Art. 42 #3. Ley 1564). No hay duda que aceptar el avalúo presentado por la entidad demandante, quien funge como demandante, sería un acto contrario a la dignidad de la justicia, lealtad y buena fe.

Ningún beneficio comporta el método regulado por el Legislador en el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso para avaluar los bienes inmuebles, para el caso que ocupa la atención del Despacho, máxime cuando la misma norma de manera expresa prevé la posibilidad de utilizar otro método que si garantice los derechos de las partes. En cambio, su aplicación en estricto rigor genera mayores sacrificios a los principios de igualdad, justicia material, provocando daños a los intereses de ambas partes que acuden a la administración de justicia. Por ello no es idóneo su aplicación para este caso.

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: No tener en cuenta el avalúo del bien inmueble presentado por la abogada de la parte demandante, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar a la parte demandante para que presente un nuevo avalúo el cual deberá hacerse conforme lo establece el numeral 1 del artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior es notificado en **ESTADOS ELECTRÓNICOS** No. 156, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 05 del mes de diciembre de 2023.

Firmado Por:
Wilfredo Vega Cusva
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Barbara - Antioquia

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: **33d4920ffdf6136c1a29fc6719a20d6f49484ddb4656d9dcd191bcc900bc4b4**

Documento generado en 04/12/2023 04:52:20 PM

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