

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2020-00195-00

Chinácota, seis (6) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Se tiene que la parte demandante NANCY RONDON CONTRERAS y NAIN RAMIREZ PEÑA presentaron el avalúo visto a folios 48 a 50 del bien inmueble embargado y secuestrado ubicado en la K 8 No. 10 -53-61 Manzana Q, Lote 3-4 Barrio la Victoria de esta localidad de propiedad del demandado JAVIER IVAN PEÑARANDA SUESCUN por valor de \$168.184.500.

El despacho no desconoce que la parte ejecutada no presentó observaciones al referido avalúo dentro de la oportunidad procesal dispuesta para ello.

No obstante, se extrae del acta de diligencia de secuestro (folios 40, 40 vuelto, 41 y 41 vuelto) del referido predio que posee casa de habitación con porche amplio con entrada para dos vehículos, zona verde y de BBQ, 4 habitaciones con baño privado cada una y closet, 1 baño social, sala comedor, cocina integral, entre otras características y se encuentra en buen estado de conservación; además se encuentra ubicado dentro de la cabecera municipal de esta localidad.

Así mismo el avalúo catastral se reporta en \$112.123.000 que incrementado en un 50% sumaría \$168.184.500 siendo de público conocimiento que los avalúos catastrales de este municipio están discordantes en alta proporción frente al valor comercial de los inmuebles.

Por lo anterior, en el marco de la sana crítica se impone a esta funcionaria el deber de atender las premisas que orientan la actividad judicial en los que se tiene la realización de la justicia material, siendo los trámites procesales en últimas el instrumento para ello sin que sea la razón de ser en sí misma del proceso.

Es del caso a su vez poner de presente, sin perjuicio de los intereses de las partes, sus deberes y responsabilidades en los que conforme al artículo 78 del CGP se establece el proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos y por ende, si bien la parte se limitó a cumplir el trámite formal de la actuación, se considera inadmisibile el avalúo presentado al ser a todas luces inconsecuente con el valor de un terreno, construcciones y ubicación en este municipio.

En atención a lo previsto en el referido artículo 444, en aras de no vulnerar "*el derecho sustancial y justicia material del caso*" y en últimas proteger el derecho a la propiedad al ejecutado, e intereses de la propia parte ejecutante para garantizar de mejor manera el cobro pretendido, se dispone que la parte ejecutante presente nuevo avalúo pericial precisando el valor comercial actual del predio con la fundamentación respectiva por un perito idóneo.

Lo anterior, consecuente con las consideraciones plasmadas en sentencia acción de tutela T-264 de junio 25 de 2010, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, en la que se ordena al fallador, pese a no haber oposición de la parte demandada al respecto, en proceso ejecutivo, procurar de manera oficiosa la idoneidad del avalúo presentado por el ejecutante y asignación de un nuevo valor al bien objeto de remate.

NOTIFIQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez