

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Radicado 54172-4089-001-2014-00071-00

Chinácota, diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Se tiene que CLAUDIA PATRICIA FRANCO SANTIAGO hija del demandado IVAN DE JESUS FRANCO ZULUAGA fallecido, quien compareció al proceso ejecutivo hipotecario de la referencia presentó el avalúo visto a folios 444 y 445 del bien inmueble embargado y secuestrado denominado Lote 6 ubicado en la manzana J C21 3 A 28-30 de la urbanización Santa María de esta localidad de propiedad del referido demandado por valor de \$69.612.000.

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

No obstante, se extrae del acta de diligencia de secuestro del referido predio que posee casa de habitación compuesta por 2 plantas; en el primero piso existe una habitación, dos (2) baños en el segundo piso posee sala comedor, 2 habitaciones, baño, cocina entre otras características y se encuentra en regular estado de conservación; además se encuentra ubicado dentro de la cabecera municipal de esta localidad.

Así mismo el avalúo catastral se reporta en \$46.408.000 que incrementado en un 50% sumaría \$69.612.000 **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 Código General del proceso (CGP) se establece el proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos y por ende, si bien la representante del demandado 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 derechos a la propiedad e intereses de las propias partes para garantizar de mejor manera el cobro pretendido, **se dispone que se 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 por la Corte Constitucional en sentencia de tutela T-531 de junio 25 de 2010, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, en la que se ordena al fallador, pese a no haber oposición en proceso ejecutivo, procurar de manera oficiosa la idoneidad del avalúo presentado por las partes y asignación de un nuevo valor al bien objeto de remate, en el marco de lo cual considera:

Este afán por la verdad que se puede obtener dentro del marco del proceso merma el carácter dispositivo de éste que se orienta a lograr "la resolución pronta y definitiva de los conflictos sociales mediante la composición de los intereses en pugna", y acrecienta el empleo de las facultades oficiosas del juez, aún de tipo inquisitivo, con la finalidad de que el proceso sea "una instancia destinada a lograr la vigencia y efectividad del derecho material", mediante decisiones basadas "en un soporte fáctico que pueda considerarse verdadero"^[14].

Por lo anterior, no se accede a la solicitud del apoderado judicial de la cesionaria del crédito DIANA CAROLINA SIERRA CASTELLANOS en el sentido de fijar fecha para realizar el remate del referido predio, hasta tanto se encuentre en firme el auto que aprueba el respectivo avalúo.

NOTIFIQUESE.

YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

