



Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Galán Santander, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Clase de Proceso: Ejecutivo para la Ejecutividad de la Garantía Real

Radicado: 2019-00060-00

Demandante: Jhon Jairo Rivera Gualdrón

Demandado: Rodrigo Álvarez Martínez

1. A S U N T O

El ejecutante adjunta el avalúo del predio denominado «**SANTA HELENA**», ubicado en la vereda **HOYA NEGRA** del municipio de **GALÁN SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **302-683** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICAHARA SANTANDER** (en adelante predio **302-683**), el cual, «de acuerdo con el artículo 444 numeral 4 del código general del proceso, este avalúo (sic) equivale a la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS (\$36.237.000)**».

2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Revisado el encuadernamiento, si bien es cierto a efectos de valorar el predio **302-683** el actor se ciñó al parámetro traído en el numeral 4.º del artículo 444 del Código General del Proceso, esto es, le asignó «el valor (...) del avalúo catastral (...) incrementado en un cincuenta por ciento (50%)», también lo es que dicha tasación, a juicio de este funcionario, puede que no resulte idónea para determinar el precio real del inmueble embargado ante un eventual remate.

Lo antelado, porque surge la duda si efectivamente el predio **302-683** con una extensión aproximada de cuarenta y cuatro (44) hectáreas según la escritura pública 548 del primero (1.º) de marzo de dos mil ocho (2008) de la **NOTARÍA PRIMERA** de



Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander

SAN GIL SANTANDER¹, tenga un valor de treinta y seis millones doscientos treinta y siete mil pesos m/cte. (\$36.237.000.00).

A la par, en el fallador, como director del proceso, recae el imperativo de «establecer si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, pues en muchas ocasiones el mismo no está acorde con las características actuales del inmueble»², por ende, «si en su prudente juicio advierte que un determinado avalúo no refleja adecuadamente el valor real de los bienes cautelados, de propiedad del deudor ejecutado, deberá adoptar los correctivos pertinentes.»³.

Al respecto, en STC11355-2017 se aleccionó:

*«Sobre la venta judicial de inmuebles, prevalida del avalúo surgido de aplicar la fórmula contenida en el numeral 4º del artículo 444 del nuevo estatuto adjetivo, donde «el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real», se ha enfatizado en la importante gestión que debe desplegar el juez de la causa, para que so pretexto de un exagerado rigorismo procedimental, evite sacrificar el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contendientes. (...)«... el criterio de razonabilidad indica –y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte– que **cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado, de modo que se beneficien los intereses económicos de ambas partes.**».* (Negrillas del texto original).

En consecuencia, se ordenará al extremo activo, como interesado en esta oportunidad en el justiprecio del terreno cautelado, allegar un dictamen pericial para avaluar el predio **302-683** ajustándose lo más posible a la realidad del mercado; advirtiéndole desde ya, que el profesional encargado de la experticia debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de que trata la Ley 1673 de 2013.

¹ En esta escritura se hipotecó el predio **302-683**.

² STC6371-2018.

³ STC1813-2020.



*Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander*

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL** de **GALÁN SANTANDER**;

3. R E S U E L V E

PRIMERO: ORDENAR a la parte demandante allegar un dictamen pericial para avaluar el predio denominado «**SANTA HELENA**», ubicado en la vereda **HOYA NEGRA** del municipio de **GALÁN SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **302-683** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICAHARA SANTANDER** de propiedad de **RODRIGO ÁLVAREZ MARTÍNEZ**; ajustándose lo más posible a la realidad del mercado.

PARÁGRAFO: ADVERTIR que el profesional encargado de la experticia debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores de que trata la Ley 1673 de 2013.

N O T I F Í Q U E S E Y C Ú M P L A S E

Firmado Por:

***Luis Carlos Ariza Camacho
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 01 Promiscuo Municipal
Galan - Santander***

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

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander

Código de verificación:

**c8dbe463b39c404d774c952304b72786c810301841b0e83f
3765c1e28aa9ba71**

Documento generado en 11/11/2021 09:36:27 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>