

Al Despacho de la Señora Juez para lo que se sirva proveer.
Lebrija, enero 30 de 2023

Martha Cecilia Sánchez
CastellanosSecretaria



JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

Lebrija, dos (02) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a decidir sobre la aprobación del avalúo comercial del predio hipotecado dentro del presente proceso, presentado por las dos partes, basándonos en los siguientes hechos relevantes:

El 25 de marzo de 2022 el apoderado de la parte demandante solicitó fijar fecha para la diligencia de remate.

El 13 de mayo de 2022 el juzgado lo requiere para que previo a ello, allegue avalúo comercial actualizado, el cual se radica el 7 de junio del mismo año rendido por el perito REINALDO FANDIÑO RUIZ, por valor de \$154.253.691,33

Con auto de julio 8 de 2022 se ordena correr traslado del avalúo, y oportunamente la demandada a través de apoderado judicial, lo objeta y allega uno realizado por el perito LUIS AUGUSTO ELIZALDE PRADA por valor de \$390.000.000.00

Corrido el traslado a la parte demandante, guardó silencio.

CONSIDERACIONES:

Referente al particular tenemos que se advierte una diferencia abismal entre los dos dictámenes rendidos por diferentes auxiliares de la justicia, lo que conlleva a generar la duda del precio real del predio embargado y secuestrado en este proceso.

Si bien es cierto la parte demandante no se pronunció respecto del último avalúo, el Juzgado debe intervenir con total imparcialidad en favor de ambas partes pues de lo que se trata es de definir el valor más cercano a la realidad del precio y oferta de mercado, debiéndose por tanto disponer la elaboración de un tercer avalúo.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia en sentencia de septiembre 28 de 2012 expediente 2012-02093-00, dijo:

“Al convocado no le mereció miramiento alguno la ostensible diferencia entre los dos valores que se daban al mismo bien, siendo que la jurisprudencia de esta Sala, a tono con la constitucional, ha señalado que ante una duda sobre el precio real del objeto a subastar, es menester esclarecerla antes de proseguir con tan definitivo paso, y más cuando la información exigida por la normativa procesal alude al avalúo catastral. El precedente de esta Corte señala que para resolver la duda razonable sobre el avalúo tomado como base del remate, el juez debe hacer uso de la facultad-deber de decretar pruebas oficiosas que acerquen el valor real del bien al que habrá de servir para la subasta, precisando que:«(...) Es verdad que el sentenciador debe adoptar una

conducta imparcial que haga efectiva la igualdad de las partes en el proceso, pues ese deber se lo impone el numeral 2º del artículo 37 del estatuto adjetivo; pero ello no significa –como en ocasiones pretéritas lo ha advertido esta Corte–que no se encuentre comprometido con la justicia y que no le asista la obligación de buscar, más allá de la simple verdad formal, la verdad material que los usuarios exigen de la judicatura.(...) De manera que el juez estaba en capacidad de advertir, de acuerdo con las reglas de la experiencia, si el avalúo era notoriamente bajo, en cuyo caso le asistía la obligación legal de decretar de oficio las pruebas que resultaban necesarias para llegar a la convicción sobre el verdadero valor del inmueble”

Igualmente ha establecido que:

“... 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. Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo. A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecua al valor real del bien, el funcionario judicial está obligado a indagar por la verdad material que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad” (CSJ STC 8710-2014 de julio 7 de 2014 expediente 0086-01)

Por lo anterior se ordena la realización de un nuevo avalúo designándose como perito al señor RAFAEL RODRIGUEZ residente en la carrera 3 Occidente 46-40 apto. 304 barrio Campo Hermoso de Bucaramanga, celular 3172364483 email rafael.rodriquez.rr963@gmail.com

Fíjese la suma de un salario mínimo legal mensual vigente al perito evaluador como honorarios definitivos, los cuales deberán ser cancelados por ambas partes en proporciones iguales.+

Comuníquese la designación y concédase el término de quince (15) días siguientes al recibo del correo para allegar el dictamen. Envíese el link del expediente para su estudio al perito.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Lebrija,

RESUELVE:

PRIMERO: Designar como perito evaluador al ingeniero RAFAEL RODRIGUEZ de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este auto.

NOTIFIQUESE

**JUDITH NATALIE GARCIA GARCIA
JUEZA**

Firmado Por:

Judith Natalie Garcia Garcia
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Lebrija - 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

Código de verificación: **69e88bc1bc78178bbb6ace05b55de928e7a6aa99c3861df5cd47dfd8ba57b0db**

Documento generado en 02/02/2023 04:48:15 PM

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