



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Machetá, Cundinamarca, septiembre treinta (30) de dos mil veintiuno (2021).

Referente al avalúo catastral del inmueble “LOTE LOS CUROS”, con número de matrícula inmobiliaria No. 154-34327 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, ubicado en la vereda Belén del municipio de Machetá, Cundinamarca, presentado por el apoderado de la parte demandante, el Despacho observa que el valor allí establecido es ostensiblemente inferior al real, pues se advierte que un precio de \$157.000 por un inmueble de 6.380 m² no corresponde con la realidad.

En casos similares, la H. Corte Constitucional ha señalado que aun cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil (actual artículo 444 del CGP) el demandante está facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le impone una carga adicional, la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 444 del CGP) señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, “*salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real*”, caso en el cual “*con el valúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo (hoy inciso 1°)*”.

En ese orden, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso (T-531 de 2010).

Y en el mismo sentido se ha pronunciado la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, al concluir que:

Significa a la luz de dicha norma (artículo 444 del CGP), que con el fin de dotar de celeridad al proceso el legislador reglamentó el mecanismo bajo el cual se debe regir el avalúo, disponiendo en materia de inmuebles, que puede ser el tomado del “valor catastral” incrementado en un 50% o el informe pericial de persona idónea y versada en la materia. Ambos, susceptibles de “observaciones”, en aras de proteger el principio de igualdad y el “debido proceso”, siendo discrecional del Juez determinar el justiprecio de la cosa objeto de subasta en la que funge como vendedor, y de allí, las obligaciones inherentes al leal desempeño del encargo impuesto.

Así las cosas, en el evento de llegase a presentar “observaciones”, precisando el Despacho – de cualquiera de las partes, no solo de la ejecutante como lo entiende el juez accionado -, corresponde determinar su pertinencia a la luz de la jurisprudencia de esta Sala, que aunque referida al anterior Código de Procedimiento Civil, aplica en vigencia del General del Proceso a efectos de propender, se itera, por “las garantías del debido proceso (defensa y contradicción)”, habida cuenta que el fallador no se encuentra atado al primer avalúo allegado al legajo, por cuanto el precio debe ser consecuente con los atributos de la cosa. Frente al particular expuso la Corporación

(...) Lo anterior de entender que si «el funcionario judicial funge como representante del dueño de los bienes cautelados y ocupa el lugar del vendedor en la almoneda», su desconocimiento auspiciaría «que dicho negocio jurídico de tenor procesal, en cambio de que se perfeccione mediante el recaudo del verdadero precio que detenta el bien a la sazón de su venta, se lleve a cabo por el pago de uno inferior al que comercialmente tiene atribuido, mismo que por demás ya se ve reducido por el porcentaje de postura al efecto establecido por el artículo 523 ejusdem, acarreando que tanto demandante como demandado se vean damnificados en sus intereses, ya que, no hay duda, ambas partes se benefician cuando el objeto de la almoneda se realiza por una cantidad dineraria acorde a su valor presente, pues uno y otro extremos litigiosos lejos de verse lacerados satisfacen en mayor medida, de esa guisa, sus intereses particulares que en últimas es a lo que aspiran, y por ende precisan que la justicia tienda en ese sentido» (CSJ SC, 13 Ago. 2012, Exp. 2012-01147-01, reiterada 22 Ago. 2013, Exp. 2013-00086-01, reiterada en CSJ STC 7094, 31 may. 2018. Rad. 11001-22-03-000-2018-00766-01).

Teniendo en cuenta el anterior marco jurisprudencial, al observar que el avalúo catastral no representa el justiprecio del lote cuyo remate se pretende, el Despacho dispone que la parte demandante allegue un avalúo comercial rendido por un experto que determine el precio real de venta del bien objeto de subasta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 444 del CGP.

NOTIFÍQUESE

CÉSAR MONTAÑEZ ROMERO

Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETA
SECRETARIA.-EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICA
POR ANOTACIÓN EN ESTADO NÚMERO 36 DEL
DIA DE HOY, 01-10-2021.**

WILMER DANIEL CEPEDA AMADO

Secretario

Firmado Por:

**Cesar Montañez Romero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Macheta - Cundinamarca**

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:

**ebf1a16ffd93d16fabca0fda46eedeb4811e6a0390f65523f398568e9d99
2127**

Documento generado en 30/09/2021 01:36:59 PM

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