

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA**

Soacha, (Cundinamarca), 06 de agosto de 2021

REF. 2029-00453 – Rechaza avalúo aportado por la parte actora

La parte actora aportó como avalúo del inmueble objeto del proceso de la referencia (necesario para adelantar la diligencia de remate) memorial en el que señala como valor del bien la suma de Col\$97.935.000, resultante de incrementar el último avalúo en un 50%, conforme obra a folios 137 y siguientes del cuaderno único, todo con base en lo previsto en el artículo 444 del Código General del Proceso.

Así las cosas sería del caso correr traslado de este avalúo para ponerlo en conocimiento de las partes y abrir la oportunidad para que las partes formulen sus objeciones al mismo, de considerarlo necesario.

No obstante, por las razones que en seguida se exponen, el Juzgado se abstendrá de tomar tal decisión y en su lugar rechazará el avalúo presentado por el extremo actor, para que en su lugar se aporte un nuevo avalúo, esta vez comercial, practicado por un perito, que cumpla con todos los requisitos previstos en los artículos 226 y siguientes del Código General del Proceso.

En efecto, la Corte Constitucional en repetidos fallos ha expresado que:

(i) El Juez tiene el deber legal de adoptar las medidas probatorias necesarias cuando existen razones para considerar que su inactividad puede derivar en una falla a la obtención de la justicia material.

(ii) Conforme a extractos del fallo T-531-10: “La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para

menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe.”

(iii) La determinación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene por finalidad proteger los derechos del deudor, bien sea por que los bienes embargados y secuestrados satisfagan ampliamente el monto de las obligaciones que se cobran judicialmente, así como lograr que, de la ejecución de tales garantías (remate) se obtengan los mayores resultados económicos posibles para que, el deudor acceda al remanente, al cual tiene derecho y, a voces del mismo fallo reseñado “le pertenece”.

(iv) Concluyen los mismos extractos señalando que “La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe ...”.

En el presente caso, se está ejecutando la mora en el pago de cinco (5) cuotas, para un total de Col\$639.100 a título de capital, por lo que estando de por medio además de los derechos del acreedor demandante, los derechos patrimoniales del demandado (así esté ausente en el proceso al no haber presentado oposición con ocasión de la notificación de la demanda) el valor de la mora es significativamente inferior a la naturaleza del bien (inmueble para vivienda de interés social protegido con patrimonio de familia) y al de la deuda misma acelerada (Co\$36.039.299), por lo que es lo indicado rechazar el avalúo presentado por el demandante identificado en precedencia y requerir la presentación de uno nuevo que refleje el valor comercial del bien embargado y secuestrado.

Se reitera, lo anterior en el ánimo de garantizar la igualdad de derechos de las partes en el proceso, y como lo expresó la Corte Constitucional en el fallo T531-10: “ No se trata, entonces, de hacer posible a cualquier costo la eficacia de los procedimientos, ni de desplazar a las partes o asumir la defensa de alguna de ellas, porque el ejercicio de las facultades oficiosas expresa un compromiso del juez con la verdad y con la prevalencia del derecho sustancial, antes que con las partes, ya que “el funcionario puede decretar pruebas que favorezcan a cualquiera de las partes siempre que le ofrezca a la otra la posibilidad de ejercer el derecho de defensa y contradicción””.

Por lo expuesto en precedencia, el Juzgado RESUELVE:

1. RECHAZAR el avalúo presentado por la parte actora, obrante a folios 137 y 138 del cuaderno único.
2. REQUERIR a la parte actora para que aporte en su lugar, un nuevo avalúo, que cumpla con los requisitos de los artículos 226 y siguientes del Código General del Proceso, en el que se establezca el valor comercial del inmueble con matrícula 051-200403, de no poderse acceder al interior del inmueble, se aceptará un peritaje observacional.

Notifíquese y cúmplase,



ANDRÉS GUTIÉRREZ BELTRÁN
JUEZ