



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO
Bello, Febrero veintidós de dos mil veintiuno

Radicado : 2018-00170.

Asunto : No accede avalúo catastral.

Se ordena incorporar el avalúo catastral que antecede el cual no es de recibo para el Despacho en cuanto el mismo dista mucho de la realidad jurídica del inmueble a rematar es decir del valor comercial, como lo ha sostenido la corte constitucional en sentencia T-531/10 “..... es posible juzgar de tal modo la idoneidad, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están y juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución.

La idoneidad del precio de un bien, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.

Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor “

En virtud de lo anterior y la prevalencia del derecho sustancial y las facultades oficiosas del Juez que le otorga la ley, el Despacho no se accede al avalúo catastral.

NOTIFÍQUESE



JOSE MAURICIO GIRALDO MONTOYA
JUEZ

pcm

<p style="text-align: center;"> REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO BELLO – ANTIOQUIA</p> <p style="text-align: center;">CERTIFICO</p> <p>QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRONICOS NRO <u>10</u> PUBLICADO EN LA PAGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL HOY EN EL MICROSITIO DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BELLO ANT. EL DÍA <u>23</u> MES <u>FEBRERO</u> DE 2020. DESDE LAS 8:00 A.M. HASTA LAS 5:00 P.M.</p> <p style="text-align: center;">_____ GLORIA PAULINA MUÑOZ JIMENEZ SECRETARIA</p>
