



San Bernardo Del Viento, Córdoba, ocho (8) de julio de 2020.

PROCESO: Ejecutivo Hipotecario

DEMANDANTE: Eleyda Ballesteros Fajardo

DEMANDADO: Sandry Niño Sailgado

RAD: 2017-00124

ASUNTO

Procede el Despacho a pronunciarse sobre la petición proveniente del ejecutante en orden a que se corra traslado del avalúo por él aportada y proveniente del IGAC.

CONSIDERACIONES

El artículo 444 del C. G. de P., señala que, practicado el embargo y secuestro y en firme la sentencia que ordena seguir adelante con la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas que trae el mentado artículo.

Esta célula judicial por auto de cinco de septiembre de 2018 había ordenado que se oficiara el IGAC a efectos de que certificara el avalúo catastral para dar aplicación a la regla del inciso 4º del artículo 444 del C. G. de P.

Cumpliendo con la orden anterior, el ejecutante, por intermedio de memorial recibido el 14 de julio de 2019, adjunta la certificación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde, refiriéndose al bien objeto de la causa, se determina un avalúo catastral en la suma de \$1.917.000.00, avalúo que, en memorial que antecede este pronunciamiento, se pide dar en traslado.

En criterio de esta Unidad Judicial el avalúo aportado, proveniente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no se ajusta al valor real y comercial del bien inmueble, pues el mismo aparece avaluado en la pírrica suma de \$1.917.000.00 lo que ningún bien por estos lares, por pequeño y mal ubicado que pueda estar, tiene un precio tan bajo, amén de que, por ser de público conocimiento, el valor catastral de un bien dista considerablemente del comercial o real, todo por cuanto el primero lo fija el Gobierno para efectos de recaudo tributario y el segundo de ellos resulta del ejercicio del comercio, oferta y demanda, tratándose como variables: ubicación, el desarrollo del sector, el precio del metros cuadrado, el estrato, las vías de acceso y principales entre otras, y por esta razón casi nunca los dos coinciden, y en éste caso, tomar el avalúo catastral del bien objeto de la Litis se traduciría en un quebrantamiento de los postulados de justicia y equidad que deben regir los procedimientos, especialmente el que hoy nos ocupa.

El artículo 444 del C. G. de P. nos enseña que el demandante puede aportar un dictamen cuando no considere idóneo el catastral según la regla del inciso 4, actitud ésta que no fue tomada por dicha parte a pesar de que es muy posible que pueda determinar que el bien tiene un mayor valor pues así se desprende del mismo negocio contentivo de la hipoteca ejercitada en este trámite pues la costumbre nos indica que nadie va a prestar un dinero respaldado con un bien cuyo valor que no alcanza siquiera a cubrir la deuda en caso de incumplimiento y la escritura contentiva del mutuo detalla que se hizo un préstamo por \$3.500.000.00 lo que hace inferible que vale mucho más para poder cubrir capital intereses y costas procesales, y ante ello, el Juzgado no puede convertirse en un convidado de piedra, debiendo sí, por ser el garante de los derechos fundamentales y el equilibrio procesal, sumado a que la función judicial debe estar dirigida a la verdad material frente a los intereses de las partes, hacer uso de todas las potestades y facultades de que lo inviste el ordenamiento procesal para subsanar cualquier quebrantamiento del sistema.

Así las cosas, al permitírsele al actor no estar de acuerdo con el avalúo y presentar uno por dicho desacuerdo, igualmente, el operador judicial, director del proceso, en ejercicio de sus poderes de dirección, estará posibilitado en igual sentido, esto es, tiene la posibilidad de decretar oficiosamente un avalúo cuando, aplicando principios de equidad y justicia considere no apto el avalúo certificado por el IGAC.

El remate de un bien implica disminución en el avalúo porque la primera postura se hace por el por el setenta por ciento (70%) y por tanto depreciar el bien con el avalúo catastral y aún más restándole un treinta por ciento (30%) de la base hace que sea injusto el diminuyente del bien objeto del remate el cual no está ajustado a un valor real.

Es obligación de esta sede judicial velar por el equilibrio de las partes dentro del proceso, para garantizar la vigencia del orden justo que pregona el artículo 2 de la Constitución Política, el cual se encuentra a tono con el derecho fundamental a la igualdad.

En tal sentido y, además, aclarando que esta medida beneficia a ambas partes porque, a mayor avalúo, mayor será el precio del remate, y por tal el demandante podrá ver más satisfecho su crédito y por el lado del demandado será más justo que su bien sea rematado por su real valor y pueda pagar hasta concurrencia del crédito y con la posibilidad de que le quede remanente, este despacho ordenará la realización de un peritazgo que determine el avalúo real del bien inmueble, para lo cual la parte actora deberá aportarlo de entidades o profesionales especializados en materia de avalúos de inmueble, idoneidad que deben respaldar con los documentos que la soporten.

De igual forma, conforme lo establece el artículo 444 numeral 1º del C. G. de P. se concederá el término de veinte (20) días para su presentación

Por lo anterior, se

RESUELVE

Primero- Decrétese la realización de dictamen pericial que determine el avalúo comercial y real del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 146-29194 de la ORIP de Lorica, para lo cual, la parte actora deberá aportarlo, conforme a las reglas del Código General del Proceso, de entidades o profesionales especializados en materia de avalúo de inmueble, concediéndose un término de veinte días para aportarlo.

Segundo- Niéguese, en consecuencia, el traslado pretendido del avalúo catastral aportado por el ejecutante.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



JUAN CARLOS CORREDOR VÁSQUEZ
JUEZ