



JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

Cartagena de Indias, D.T. y C. dos (2) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

TIPO DE PROCESO	EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA
RADICADO	13001-40-03-008-2018-00093-00
DEMANDANTE	BANCO BBVA S.A.
DEMANDADO	CESAR ALFONSO ESTRADA LORA
ASUNTO	OFICIAR A ORIP Y OTRAS ORDENES
AUTO No. _____	1 DE 1
DATO ESTADÍSTICO	TERMINADO (NO)
OBSERVACIONES OTRAS	COSTAS 1.974.596.51 LIQUICREDITO \$61.345.290

Se encuentra el expediente al despacho con nota devolutiva allegada por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS en respuesta al oficio Nro. OEEM 5106, en la que se señala que no se encuentra registrada en el FMI 060-183114 y que se encuentran registradas y canceladas los FMI 060-220767, 060-260717 y 060-262974.

Pero bien, se tiene en el proceso que este Juzgado se abstuvo de fijar fecha de remate del inmueble identificado con el F.M.I. No. 060-262974, en tanto que se advirtió que sobre el certificado de tradición se evidenció una medida cautelar de embargo de "Prohibición de Enajenar por el termino de 6 meses" proferida por el JUZGADO CUARTO PENAL MUNICIPAL DE CARTAGENA.

Sin embargo, es necesario traer a colación lo expuesto por la H. Corte Suprema de Justicia, sobre el tema de prelación del acreedor real frente al afecto de ciertas medidas cautelares. Al respecto sostuvo:

"De lo esgrimido efunde que la concurrencia no está autorizada legalmente para los embargos decretados en procesos civiles y los dispuestos en asuntos penales con fines estrictamente resarcitorios, lo que impone descifrar qué sucede en tal hipótesis a partir de la interpretación sistemática de las normas sustanciales y aquellas que disciplinan los litigios civiles.

En torno a la naturaleza jurídica de la hipoteca, pregona el artículo 2432 del Código Civil que es un «derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor», y más adelante el canon 2449 de esa compilación establece que el acreedor hipotecario tiene «derecho de preferencia» que se complementa con el de «persecución» previsto en el artículo 2452 idem.

Significa que ese atributo real le confiere al titular, de un lado, prioridad en los términos de los créditos de tercera categoría, y de otro, la potestad de perseguir la heredad gravada sin importar en manos de quién se halle ni el título de su adquisición.

Ya se ha dicho que la convergencia de que trata el artículo 465 del Código General del Proceso se fundamenta en la prelación que tienen los créditos de alimentos, coactivos y laborales de acuerdo a la ley sustancial; de allí que por gozar de privilegio su recaudo está por encima de otros cobros.

El canon 2493 ibídem indica que las «causas de preferencia son solamente el privilegio y la hipoteca», y el precepto siguiente señala que «gozan de privilegio los créditos de primera, segunda y cuarta clase», mientras que la hipoteca, se insiste, se ubica en los de tercera. Esto concuerda con el artículo 2508 id. que prevé la taxatividad en este campo, en tanto dispone que la «Ley no reconoce otras causas de preferencia que las instituidas en los artículos precedentes».

Ciertamente, la indemnización que pudiera determinarse a causa de la sentencia penal condenatoria carece de privilegio, en la medida que no aparece en el listado de los créditos de primera, segunda, tercera ni cuarta clase, por lo que debe ubicarse en los de quinta categoría (art. 2509 C.C.).

Siendo así, a pesar de que se llegare a practicar primeramente el embargo con fines indemnizatorios en el juicio penal, éste no puede desconocer las acciones derivadas de la hipoteca constituida con antelación sobre el mismo inmueble, en virtud de los postulados de preferencia y

persecución de que está dotado ese derecho real. Mucho menos aquél tiene la virtud de impedir que el coercitivo con garantía real siga el curso normalmente previsto en el ordenamiento adjetivo.

Lo que se refuerza porque incluso en los eventos de embargo especial por delitos de fraude y en la prohibición de enajenar se reglamenta la protección de los terceros adquirentes con anterioridad y de buena fe, pues en torno a la primera de esas cautelas dice el inciso segundo del canon 33 del Estatuto Registral que «inscrito un embargo de los señalados en el inciso anterior, no procederá la inscripción de ninguna otra medida cautelar, salvo que el derecho que se pretenda reconocer tenga su origen en hechos anteriores a la ocurrencia de la falsedad o estafa, caso en el cual podrán concurrir las dos medidas cautelares».

Ergo, ninguna medida cautelar de naturaleza real, ni siquiera las ordenadas en los procesos penales, tiene la potencialidad de desconocer los intereses de los terceros respecto del bien en que recaen, cuando sobre ellos se ha constituido hipoteca antes del decreto de la cautela en el decurso punitivo.

En ese orden, si se llegare a disponer un embargo penal simplemente indemnizatorio sobre un bien hipotecado o la prohibición judicial de enajenar, el eventual ejecutivo con garantía real lo aniquila ipso facto, tal y como lo dispone el numeral 6º del artículo 468 del Código General del Proceso, sin importar el orden de su inscripción; y si, en cambio, en el otro proceso no se ejercita la «garantía real» - al estar ambos desprovistos de preferencia - prima el que primero se registre. (...)»

De lo anterior expuesto se permite inferir con facilidad, que en el presente caso es procedente continuar con el trámite del proceso de remate del inmueble identificado con el F.M.I. No. 060-262974 de propiedad del demandado CESAR ALFONSO ESTRADA LORA, por tener el BANCO BBVA S.A., derecho de preferencia en virtud de la hipoteca inscrita a su favor.

Ahora bien, encuentra el despacho que en el asunto no se ha aprobado el avalúo por lo que se procederá a continuar con este trámite. En efecto, fue allegado avalúo comercial por parte del demandante en la suma de \$204.204.000, determinándose en el trabajo de peritazgo que el catastral se encuentra en la suma de \$211.617.000, sin que se hubiera informado las razones por las cuales éste no es el idóneo para establecer su precio real, por el contrario, se realizó un avalúo comercial sin tener en cuenta las condiciones internas del inmueble pues así se dijo en el informe, donde se destacó que se desconocen ésta señalando que el inmueble DUPLEZ tiene 0 baños, 0 sala, 0 habitaciones, etc; así mismo, no se indicó ni se allegó prueba de la depreciación del inmueble que permitieran llevar al convencimiento del despacho que el valor real del inmueble está por debajo del avalúo catastral, cuando éste es superior.

Así las cosas, no se aprobará el avalúo comercial presentado, y en su lugar, se aprobará el catastral aplicando el incremento establecido por el legislador en el numeral 4 del artículo 444 del C. G. del P., que señala que “Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.

Por economía procesal, se fijará en esta providencia la fecha de remate, teniendo en cuenta que el bien se encuentra embargado, secuestrado y avaluado.

Finalmente, se requerirá a la ORIP para que allegue copia del oficio 0097 del 25 de marzo de 2015, inscrito en la anotación 04 del folio de matrícula No. 060-262974, para efecto de determinar el radicado y tipo de proceso en donde se profirió la medida cautelar.

Por lo expuesto, se

RESUELVE:

PRIMERO: NO APROBAR avalúo comercial presentado por la parte demandante, y en su lugar, **APRUEBAR** avalúo catastral de la suma de \$317.425.500, que incluye el aumento del 50% establecido en el numeral 4º del artículo 444 del C. G. del P.

SEGUNDO: REQUERIR a la ORIP, para que a costas del demandante allegue copia del oficio 0097 del 25 de marzo de 2015, inscrito en la anotación 04 del folio de matrícula No. 060-262974, para efecto de determinar el radicado y tipo de proceso en donde se profirió la medida cautelar.

TERCERO: SEÑALAR el 3 de febrero de 2022, a las horas 2:00 de la tarde, para llevar a cabo la diligencia de REMATE del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-262974, de propiedad del demandado, que se encuentra embargado, secuestrado y avaluado en el presente proceso en la suma de \$.317.425.500.

Se advierte que sobre el inmueble se encuentra inscrita denuncia penal de PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EL INMUEBLE POR EL TERMINO DE 6 MESES, el cual se encuentra vencido, pero que no impiden la enajenación del mismo dentro del proceso por tratarse de una garantía HIPOTECARIA, la cual tiene preferencia.

Que el SECUESTRE: SU MEDIDA CAUTELAR SEGURA Tel 3008899954. BARRIO ALTO BOSQUE TRANS 49 No. 21 D 75.

SEXTO: La licitación comenzará a la hora señalada y no se cerrará sino después de haber transcurrido una hora por lo menos, siendo postura admisible la que cubra el 70% del avalúo, previa consignación del 40% del avalúo en el BANCO AGRARIO en la cuenta No. 130012041800, a nombre de OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, indicando el nombre de las partes del proceso y de forma correcta los 23 dígitos del radicado de este asunto.

Así mismo, la postura deberá tener en cuenta lo dispuesto en CIRCULAR PCSJC21-26 del 17 de noviembre de 2021, expedido por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

SEPTIMO: PUBLIQUESE la fecha de remate POR UNA SOLA VEZ en el diario El Universal o El Tiempo o en la emisora TODELAR de esta ciudad. Publicación que deberá realizarse el día domingo con antelación no inferior a diez (10) días a la fecha señalada para el remate. En el anuncio deberá indicarse el link para acceder a la diligencia. Y deberá aportarse el aviso de manera legible en formato PDF a color si es del caso.

OCTAVO: La parte interesada queda facultada para anunciar este remate conforme lo previsto en el art. 450 del C. G. del P; quien deberá allegarlo para antes de la apertura de la licitación.

NOVENO: La audiencia se llevará a cabo de manera virtual, a través de la plataforma MS TEAMS. SE INFORMA que el link para acceder a la audiencia es el siguiente:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_Y2RmY2U5NTctMTg4Zi00ZTc1LThiZDktN2M5NTc1NDNmM2Q4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22622cba98-80f8-41f3-8df5-8eb99901598b%22%2c%22Oid%22%3a%22e0b9d024-46fc-4d08-84e0-5d2f621bef9b%22%7d

DÉCIMO: SE ORDENA al área de sistema de la OFICINA DE EJECUCIÓN, que incluya el anterior link en la página web de la RAMA JUDICIAL, en el micrositio de este despacho.

DÉCIMO PRIMERO: INFORMESE a las partes y los interesados, que en la diligencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en CIRCULAR PCSJC21-26 del 17 de noviembre de 2021, expedido por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, implementándose el protocolo de MODULO DE SUBASTA JUDICIAL VIRTUAL.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

CARMEN LUZ COBOS GONZÁLEZ
JUEZ

Firmado Por:

**Carmen Luz Cobos Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal De Ejecución
Civil 002
Cartagena - Bolivar**

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: **c3f7a2a6c9459b6d0976e3371e27054731fe0cf6909c54e1813a8b2e68de6dac**
Documento generado en 03/12/2021 11:27:43 AM

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