

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LAS LOCALIDADES DE CIUDAD BOLÍVAR Y
TUNJUELITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós

Código Único: 11 001 4103 001 **2018 00211 00**

Procede el Despacho a resolver el recurso de **reposición** interpuesto por la apoderada de la entidad ejecutante **BANCOLOMBIA S.A.**, en contra del auto calendado 3 de agosto del año en curso, en virtud del cual, se negó por improcedente la solicitud de oficiar a la Unidad Administrativa Especial de Catastral Distrital, a propósito de la expedición del certificado catastral del predio con folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-564885**.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Aduce en síntesis la recurrente que el avalúo que reposa del dentro de expediente, fue aprobado en el año 2019, es decir, ya han transcurrido 3 años desde su presentación, por tal motivo, con fundamento en el artículo 457 del Código General del Proceso, se impone la actualización del avalúo cada año, que en el evento de no verificarse, puede configurar una nulidad del remate.

CONSIDERACIONES. -

Es de común conocimiento que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el artículo 318 del Código General del Proceso.

De manera preliminar, debe reseñarse que, el estatuto adjetivo en su artículo 444 establece las reglas aplicables para el avalúo de los bienes embargados y secuestrados, “1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. **Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.** 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el

juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. **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.**" (Destaca el Despacho).

En el presente asunto, de la revisión del expediente, encuentra el Despacho que mediante auto calendado 10 de septiembre de 2019 (fl.49), se fijó el avalúo de la cuota parte propiedad de la ejecutada ANA ISABEL SÁNCHEZ DE MURCIA, respecto del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-564885**, debidamente embargada (fl. 10) y secuestrado (fls. 24 y 25), en la suma de **\$109'849.150,00**, conforme el avalúo comercial aportado por la misma apoderada del extremo activo por un valor total de **\$219'698.300,00**, experticia elaborada por la avaluadora Leslie Lorena Ardila Páez, quien se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 26 de diciembre de 2018 y con número AVAL-1018436410, según certificación expedida el 2 de agosto de 2019 por la reseñada entidad (fls. 38 y 39), surtido el traslado a la parte ejecutada por el término de diez (10) días, al tenor de lo contemplado en el numeral 2° del citado canon, mediante auto proferido el 22 de noviembre de 2019 (fl.78), se tuvo en cuenta que el avalúo presentado, el cual no fue objetado, razón suficiente por la que en una primera oportunidad se señaló la hora de las 10:00 a.m. del 10 de marzo de 2022 (fl.94), para la realización de diligencia de remate, que se declaró desierta, por falta de postores y, en una segunda ocasión, se programó para el 11:00 a.m. del 23 de noviembre de 2020 (fl.106), subasta que no se llevó a cabo, ante la ausencia de las publicaciones previstas en el artículo 450 del Código General del Proceso, como consta expresamente en las actas debidamente suscritas, circunstancia por la que se decretó la suspensión del mentado trámite, hasta tanto se efectuará la correspondiente solicitud por la parte interesada.

Desde esta perspectiva, contrario a los argumentos esgrimidos por la profesional del derecho, se colige que la presentación de un nuevo avalúo no es una carga o deber procesal, sino una facultad que el ordenamiento jurídico le otorga tanto a los acreedores, como al deudor, conforme se desprende del tenor literal del inciso 2° del artículo 457 ibídem "cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, **fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo**, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera."

No obstante lo anterior, si se admitiere en gracia de discusión, la necesidad de actualizar el avalúo comercial, que la memorialista presentó en época pretérita, en aras de establecer el precio real de la cuota parte objeto de almoneda, resulta imperioso precisar que, la vía idónea para el confesado propósito no es el certificado catastral del predio, por cuanto el artículo 444 del estatuto adjetivo, contempla que deberá darse estricta aplicación al numeral 1º, esto es, la elaboración de un nuevo dictamen pericial por una entidad o profesional especializado, máxime que la experticia allegada corresponde a *“la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado.”*¹, aquella que conforme a las reglas de la experiencia siempre será superior al avalúo catastral, aun incrementado en un 50%, por cuanto este se define como *“la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y **análisis estadístico** del mercado inmobiliario”*. (Artículo 8 de la Resolución 0070 de 2011). (Negrilla fuera del texto).

En efecto, de la certificación catastral expedida el pasado 20 de septiembre, se advierte que el avalúo catastral para el año 2022, corresponde a la suma de \$124'780.000,00, que aumentado en 50%, arrojaría la suma de **\$187'170.000,00**, rubro inferior al pluricitado avalúo comercial, que se estimó en la suma de \$219'698.300,00, de lo que se desprende sin lugar a equívocos que el documento deprecado no configura un criterio determinante para la actualización del avalúo del inmueble, que se fijó mediante providencia adiada 10 de septiembre de 2019.



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Control

Certificación Catastral

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

Radicación No. W-772021
Fecha: 20/09/2022
Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	CESAR AUGUSTO MURCIA SALCEDO	C	19181465	50	N
2	ANA ISABEL SANCHEZ DE MURCIA	C	21166763	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3778	1981-08-05	BOGOTÁ	06	050S00564885

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.
DG 49 SUR 61 69 - Código Postal: 110611.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	124,780,000	2022
1	124,672,000	2021
2	123,879,000	2020
3	119,482,000	2019
4	123,011,000	2018
5	94,120,000	2017
6	89,522,000	2016

¹ <https://www.igac.gov.co/es/contenido/que-es-el-avaluo-comercial>

Puestas de este modo las cosas, se colige sin lugar a equívocos que la providencia recurrida no contiene error alguno, por lo tanto, se mantendrá incólume como en efecto se hace.

RESUELVE. -

PRIMERO. - NO REPONER el auto adiado 3 de agosto del año en curso, por las razones esgrimidas en la parte motiva de la presente decisión

NOTIFÍQUESE,

NH



GABRIELA MORA CONTRERAS

Juez

JUZGADO 1° DE PEQUEÑAS CAUSAS

La anterior providencia se notificó por estado No. **66** hoy **26/09/2022** a la hora de las 8:00 A.M.

Laura Camila Herrera Ruíz
LAURA CAMILA HERRERA RUÍZ
SECRETARIA

Firmado Por:

Gabriela Mora Contreras

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 001 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **b19c0a89e5c26ee47c7b158099546e8555b12e864d7629e6c8b091c44c753742**

Documento generado en 23/09/2022 02:11:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>