

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Ejecutivo adjudicación garantía real Ref. 11001-40-03-036-2022-00910-00.

Procede el Despacho a resolver lo que en Derecho corresponda frente al **recurso de reposición** en subsidio de **apelación** formulados por la parte demandante contra el proveído adiado 25 de octubre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda.

Motivo de Inconformidad:

Aduce el extremo recurrente, en lo medular, que el auto recurrido debe revocarse porque le era imposible presentar el avalúo catastral que expide la autoridad distrital correspondiente, toda vez que el documento con los datos que se requieren únicamente se elabora con autorización del propietario del inmueble que, en este caso, es la demandada.

Por lo anterior, solicita tener en cuenta la factura de pago del impuesto predial que aportó oportunamente y librar orden de pago.

Para resolver, SE CONSIDERA:

Como bien es sabido, los medios de impugnación son instrumentos procesales puestos a disposición de las partes para alegar y/o advertir las posibles carencias jurídicas que han podido generarse dentro del curso de un proceso, entre ellos se encuentra el recurso de reposición, a través del cual el interesado insta al juez a realizar un nuevo examen de la decisión adoptada y, de ser el caso, la revoque, modifique, aclare o adicione.

En armonía con lo anterior en punto de la adjudicación de la garantía real, el artículo 467 del Código General del Proceso establece que:

“[e]l acreedor hipotecario o prendario podrá demandar desde un principio la adjudicación del bien hipotecado o prendado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada, y solicitar en subsidio que si el propietario demandado se opone a través de

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

excepciones de mérito, la ejecución reciba el trámite previsto en el artículo siguiente, para los fines allí contemplados.

- 1. A la demanda de adjudicación se deberá acompañar título que preste mérito ejecutivo, el contrato de hipoteca o prenda, un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien perseguido y, en el caso de la prenda sin tenencia, un certificado sobre la vigencia del gravamen. Tales certificados deberán tener una fecha de expedición no superior a un (1) mes. También se acompañará el avalúo a que se refiere el artículo 444, así como una liquidación del crédito a la fecha de la demanda”.*

De otro lado, el artículo 444 al que se refiere la precitada norma, establece las reglas para la presentación del avalúo inmuebles que en el numeral 4° prevé 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°”,* esto es, un dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

En este orden de ideas, a efectos de precisar qué documento es el legalmente idóneo para establecer el avalúo catastral de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, como bien conoce el demandante, éste lo constituye el certificado catastral que expide la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Sin embargo, adjunto al recurso de reposición formulado contra el auto que rechazó la demanda en razón a que no se aportó el certificado catastral del inmueble, sino un recibo de pago del impuesto predial proveniente de la Secretaría de Hacienda del Distrito de Bogotá, el interesado adjuntó copia de un intercambio de comunicaciones con la Entidad competente de expedir el certificado catastral, del que se lee que el documento en que conste el valor del avalúo únicamente se entrega al propietario o con su autorización, inclusive, ni el acreedor hipotecario que, en este caso es la parte demandante puede tener acceso a dicho documento.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

En consecuencia, el requerimiento que se realizó al ejecutante respecto de allegar las evidencias que exige la ley, particularmente el avalúo catastral no obedece a un capricho del Despacho que arbitrariamente decida qué documentos son idóneos para considerar presentado conforme a la ley el avalúo catastral previsto en la norma adjetiva, como lo reclama el recurrente, recuérdese la interpretación de la normatividad adjetiva está compuesta por el grupo de disposiciones correlacionadas que deben interpretarse conjuntamente y por ser de orden público son de obligatorio acatamiento por parte de los particulares y las autoridades encargadas de la administración de justicia.

Con fundamento en lo anterior, si bien no encuentra el Despacho asidero jurídico que conlleve a la revocatoria del auto recurrido, máxime cuando no se probó por el censor que se hubiese apartado de la norma para proferir la decisión impugnada, lo cierto es que no puede desconocerse que el interesado realizó la gestión encaminada a obtener la documental que se le requirió, sin embargo, su entrega fue negada por la autoridad competente.

Por consiguiente, teniendo en cuenta que según el documento denominado “Factura Impuesto Predial Unificado” el valor catastral del inmueble para el año 2022 corresponde a la suma de \$82'204.000,00 m./cte., el cual se acompañó de un dictamen elaborado por un profesional especializado y ante la imposibilidad del ejecutante de aportar al proceso el documento previsto por la ley; en atención a los principios legales y constitucionales que rigen las normas procesales a efectos de garantizar la efectividad de los derechos reconocidos por la normatividad sustancial y abstenerse de exigir formalidades innecesarias que posiblemente conlleven a la transgresión de otras garantías fundamentales, con fundamento en lo previsto en los artículos 7, 8 y 11 del Código General del Proceso, se procederá a revocar el proveído censurado y, en su lugar, librar mandamiento de pago con base en los documentos aportados con la demanda.

Finalmente, se negará la alzada interpuesta subsidiariamente, ante la prosperidad del recurso principal.

Por lo brevemente expuesto, el JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la providencia cuestionada.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

SEGUNDO: Negar el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, por lo expuesto en las consideraciones de este proveído.

TERCERO: En consecuencia, con fundamento en lo prescrito en el artículo 467 del Código General del Proceso se libra mandamiento de pago por la vía ejecutiva para la adjudicación o realización de la garantía real (hipoteca) de menor cuantía a favor de **Vigilancia y Seguridad Limitada VISE Ltda.** contra Sandy Mileidy Coy Chacón, por los siguientes rubros:

- 3.1 La suma de \$24'362.329,00 m./cte, por concepto del capital de la obligación contenido en la escritura pública No. 4488 del 29 de julio de 2008 de la Notaría 45 del Círculo de Bogotá.
- 3.2 La suma de \$76'221.262,00 m./cte. por los intereses moratorios sobre capital anterior los cuales se causaron desde el 15 de abril de 2012 hasta la fecha de presentación de la demanda, conforme se observa en la liquidación del crédito aportada con el líbello.
- 3.3 Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia desde la fecha de presentación de la demanda¹ y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

Decrétese el embargo y posterior secuestro del inmueble afectado con la garantía hipotecaria, esto es, el identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40509256. Librese oficio al Registrador de Instrumentos Públicos de la zona respectiva para lo de su cargo.

Sobre costas se resolverá en su oportunidad.

Notifíquesele al extremo demandado el presente proveído, advirtiéndole que en el proceso el demandante solicitó la adjudicación del bien hipotecado para el pago total o parcial de la obligación garantizado, tal como lo establecen los artículos 467, 290 y siguientes del Código General del Proceso, en concordancia con lo señalado en la Ley 2213 de 2022, entréguesele copia del libelo y de sus anexos en medio físico o como mensaje de datos, según el caso (art. 91, *ejus.*). Requírase para que en el término de cinco (5) días cancele la obligación (art.

¹ 9 de septiembre de 2022.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

431, ib.) y entéresele que dispone del lapso de diez (10) días para que proponga las excepciones que estime pertinentes, de conformidad con el numeral 3° del artículo 467 de la misma obra adjetiva.

Para el efecto, tenga en cuenta el demandante que deberá informar a su contraparte todos los canales de comunicación del Despacho, tanto físicos como los medios tecnológicos dispuestos por la sede judicial para el trámite de los procesos en curso. Además, deberá exhibir los documentos originales que conforman el título ejecutivo a efectos de ser incorporados en el expediente, previo a proferir orden de seguir adelante la ejecución.

Se reconoce personería a Hernel David Alvarado Galeano como apoderado judicial de la parte actora, en los términos y para los fines señalados en el mandato que le fue conferido.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabella Córdoba Páez'.

MARÍA ISABELLA CÓRDOBA PÁEZ
JUEZ

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO Hoy **2 de diciembre de 2022** a la hora de las 8:00 a.m.*

HENRY MARTÍNEZ ANGARITA
Secretario