



R.U.N. 76-736-40-03-001-2010-00253-00. Ejecutivo Hipotecario de Menor Cuantía.

Demandante: BANCO DE BOGOTÁ Vs. Demandada: EDITH ARENAS HOY JAMES ARENAS ARENAS.

Constancia Secretarial: Informo al Señor Juez, que el día siete (07) de Julio del año 2023, a las cinco (5:00 PM), feneció el traslado del avalúo catastral que se surtió por fijación de lista 120, el 04 del citado mes y año; sin que exista pronunciamiento en tal sentido. Paso a Despacho para que se sirva proveer lo que en derecho corresponda. Sevilla - Valle, julio 17 de 2023.

AIDA LILIANA QUICENO BARON
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SEVILLA VALLE

Auto Interlocutorio N°1539

Sevilla - Valle, Dieciocho (18) de Julio del año dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA
EJECUTANTE: BANCO DE BOGOTÁ
CESIONARIO: CREAR PAIS S.A.
EJECUTADA: EDITH ARENAS HOY SUCESOR PROCESAL JAMES ARENAS ARENAS
RADICADO: 76 736 40 03 001 2010-00253-00

OBJETO DEL PROVEÍDO

Decidir si se imparte aprobación al avalúo catastral del inmueble perseguido en estas diligencias o en su defecto emitir el pronunciamiento que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte ejecutante, arrimó al plenario la factura No. 818075, expedida el 30 de Mayo del corriente año, por el Municipio de Sevilla Valle del Cauca, con la cual se liquidó el impuesto predial unificado "*información-reporte- del sujeto de impuesto*"¹, donde se ve reflejado el avalúo del bien aprehendido en este asunto, con vigencia de este año, por valor de \$17.092.000.00, que incrementado en el 50%, de conformidad con lo regulado en el artículo 444 del Código General del Proceso, asciende a la suma de \$25.638.000.00; solicitando que una vez en firme dicho avalúo, se practique la diligencia de remate sobre el bien perseguido en este asunto.

Del avalúo anterior, se corrió el traslado por fijación en lista, publicado en el link de traslados, el 04 de Julio de este año, en el micrositio asignado a este Despacho dentro de la página de la Rama Judicial, el cual venció el día 07 de Julio del año que avanza, sin que exista observación alguna en este sentido.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Sería del caso impartir aprobación al avalúo catastral aportado por la parte actora, toda vez que no fue objeto de reclamación alguna y en consecuencia fijar fecha y hora para practicar

¹ Sin firma del funcionario que lo expide.



R.U.N. 76-736-40-03-001-2010-00253-00. Ejecutivo Hipotecario de Menor Cuantía.

Demandante: BANCO DE BOGOTÁ Vs. Demandada: EDITH ARENAS HOY JAMES ARENAS ARENAS.

la diligencia de remate sobre el bien perseguido; sin embargo teniendo en cuenta que dicho avalúo, no se ajusta a un valor real; lo cual se deduce claramente de las características de identificación del inmueble, con sus construcciones y anexidades relacionadas en la diligencia de secuestro (folios 94 – 96 del expediente escaneado).

Por otro lado, si se tiene en cuenta que obra en el expediente un avalúo comercial aportado por el Banco de Bogotá, quien fungió como demandante cedente, con fecha del 23 de Agosto del año 2016 -*Folios 184 -193 del Expediente Escaneado*-; el cual arrojó un valor de **SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$71.250.000.00)**; generando ello, la circunstancia de que el lapso de varios años transcurrido desde la fecha de la presentación del aludido avalúo -*aproximadamente 7 años*-, contribuye a alejar, todavía más, el valor asignado del precio real que en la actualidad le corresponde al bien.

También se considera pertinente, rememorar a la parte actora que de conformidad con lo regulado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, que reglamentó el tema de avalúos²; estos documentos tienen una vigencia de un año, contados a partir de la expedición... y en aplicación de la norma al caso concreto, es evidente que dicho avalúo comercial se encuentra más que fenecido.

Entonces del anterior análisis, se deduce claramente que el documento aportado como -*Avalúo Catastral*- por la parte actora, no es el idóneo para determinar el precio real del inmueble a rematar, pues de aceptarse dicho avalúo y rematarse el bien, con el valor que de allí, le corresponda, se estarían afectando derechos fundamentales del demandado, como el debido proceso, entre otros y de paso se lesionaría su patrimonio como titular del bien inmueble que se pretende rematar; por lo que se considera necesario y pertinente, previo a fijar fecha para llevar a cabo la diligencia de remate respectiva y a fin de evitar futuras nulidades y la vulneración de derechos fundamentales, en este caso del demandado, requerir a la parte actora para que aporte un avalúo comercial actualizado.

Sobre este aspecto, ha recalcado, la Corte en reiterada Jurisprudencia, en relación con las facultades oficiosas, de que está investido legalmente el Juez, para adelantar actuaciones en proceso ejecutivo hipotecario y en este sentido, en la Sentencia T-531-10, indicó lo siguiente:

“...Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, que “el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez”, sino “un verdadero deber legal” que se ha de ejercer cuando “a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material”.

En la misma providencia, la Corporación, señaló lo siguiente:

“...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

² En concordancia con lo preceptuado en el artículo 2 #7 del Decreto 422 de 2000 Y Artículo 444 del C.G.P.



R.U.N. 76-736-40-03-001-2010-00253-00. Ejecutivo Hipotecario de Menor Cuantía.
Demandante: BANCO DE BOGOTA Vs. Demandada: EDITH ARENAS HOY JAMES ARENAS ARENAS.
corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante...”.

Por lo que esta instancia judicial, como Garante de los Derechos de las partes, se ve en la obligación de hacer uso de sus facultades inquisitivas para ordenar, de conformidad con lo legalmente previsto, la realización de un nuevo avalúo del inmueble dado en garantía, a fin de determinar su valor real como base para adelantar la ejecución solicitada en la demanda, con un justiprecio ajustado.

En mérito de lo expuesto y sin más consideraciones, el Juez Civil Municipal de Sevilla Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: IMPROBAR EL AVALÚO CATASTRAL, arrimado al proceso, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: INDICAR a la parte actora que el AVALÚO CATASTRAL arrimado al plenario, **no es el documento idóneo para determinar, en este caso puntual el precio real del bien inmueble perseguido en estas diligencias**, de conformidad con los motivos expuestos en la parte considerativa de este proveído.

TERCERO: REQUERIR a la parte demandante, para que **realice un nuevo avalúo en los términos indicados, en el Decreto 1420 de 1998**, para lo cual deberá cumplir los requisitos de contenido establecidos en el Decreto 422 de 2000, Artículo 2; en concordancia con lo regulado en el artículo 444 del Código General del Proceso.

CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente decisión de la forma consignada en el artículo 295 del Código General del Proceso en concordancia con lo rituado por el artículo 9º de la Ley 2213 de junio 13 de 2022, esto es, por Estado Electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO No. <u>118</u> DEL 19 DE JULIO DE 2023. EJECUTORIA: _____ AIDA LILIANA QUICENO BARÓN Secretaria
--

Firmado Por:
Oscar Eduardo Camacho Cartagena
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Sevilla - Valle Del Cauca

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: **b78fcf4d29ce7fb23ed380e78b4fd491abc2d8b3b267b7d9adc5577cfe0f1062**

Documento generado en 18/07/2023 11:03:42 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>