

CONSTANCIA SECRETARIAL: La dejo en el sentido de que dentro del presente proceso, fue presentado avalúo comercial por parte del apoderado de la parte demandante sobre el porcentaje embargado y secuestrado que posee el demandado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 110-5287.

El día 5 de abril de 2024 el titular del despacho le fue concedido compensatorio por haber ejercido la función de control de garantías en fin de semana.

Sírvase proveer,

Filadelfia, Caldas, abril 10 de 2024



ANGELLY JOHANNA BOTERO BERMUDEZ
Secretaria

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL



Filadelfia, Caldas
Diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Interlocutorio Civil: 149
Radicado: 172724089001-2017-00024-00
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Demandado: SERGIO ANDRES GARCIA ALZATE

Se ha presentado por el apoderado de la parte actora avalúo comercial, de la cuota parte del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 110-5287, por considerar que el avalúo catastral es desproporcional a su valor real.

Dicho porcentaje del inmueble, verificadas las diligencias se encuentra embargado y secuestrado.

El presente asunto cuenta con auto que ordena seguir adelante la ejecución y la última liquidación del crédito aprobada data del 18 de enero de 2024.

A la luz del artículo 444 del C.G.P, es procedente resaltar que pese haberse presentado el avalúo comercial de forma extemporánea, atendiendo lo indicado por la Corte Suprema de Justicia el juez tiene la obligación de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, y en el presente asunto es notable su diferencia:

«... el criterio de razonabilidad indica -y así lo ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte- que cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar toda incertidumbre, aún de oficio, con el fin de garantizar el objetivo que se persigue con la venta en pública subasta, que no es otro que obtener el mejor precio posible por el bien ofrecido, según su estimación real en el mercado,

de modo que se beneficien los Intereses económicos de ambas partes. Pero de ninguna manera puede aceptarse, por ser una conclusión absurda y contraevidente, que las normas procesales son una limitante para lograr ese objetivo, ni mucho menos que deba proponerse el bien por un valor manifiestamente inferior al que determinan las leyes de la oferta y la demanda, pues no cabe duda que esto último generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no es, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.

A tal respecto esta Corporación ha manifestado que cuando el dictamen que obra en el expediente no se adecúa al valor real del bien, el funcionario judicial está obligado a indagar por la verdad material que subyace al asunto del que conoce, pues no le es dable asumir una actitud de completa indiferencia cuando las pruebas muestran una falta de correspondencia con la realidad» (CSJ STC8710- 2014, 7 jul. 2014, rad. 00861-01).

Y reiterando sobre la obligación que tiene el juez de conocimiento de verificar si el certificado catastral es idóneo para cuantificar el valor del bien, porque las certificaciones emitidas por las entidades catastrales muchas veces no están actualizadas con las características actuales del predio, la Corte ha venido señalando que: «ni las partes, ni el juez pueden desconocer que en algunas ocasiones, el valor que catastralmente es asignado a un bien por las secretarías de hacienda de los municipios y por el departamento administrativo de catastro en el caso de la capital de la República, no es representativo de un valor presente, como tampoco de modificaciones, adecuaciones u otras circunstancias, que tienen entidad para incrementar su apreciación económica» (CSJ SC 28 sep. 2012,exp. 2012-2093-00, reiterada en STC10365-2014, 8 ago. 2014, rad. 00097- 01).

En el mismo sentido el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, sala civil, mediante providencia del 24 de octubre de 2017, MP Cesar Evaristo León Vergara, indicó expresamente:

“No es ilegal que se avalúe el avalúo a través de un dictamen presentado por una de las partes, siempre y cuando se garantice a las partes el derecho de contradicción que les asiste.... De ahí que si el juzgado (admite) el avalúo, el término de traslado a otorgarse es el previsto por el legislador, es decir 10 días”.

Así las cosas y por considerar este despacho procedente el avalúo comercial presentado, con fundamento en el artículo 444 del C.G.P, se corre traslado de éste, por el término de 10 días, para que los interesados presenten sus observaciones.

Finalmente, y considerando que no obra constancia de que la Empresa DINAMIZAR S.A, haya aportado informes mensuales de su gestión, y toda vez que actualmente hacen parte de la lista de auxiliares de la justicia, se les requiere para que cumpla sus funciones cabalmente, asumiendo la administración adecuada del bien, así como para que rindan los informes mensuales, son pena de las sanciones legales que acarree su desacato.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN FELIPE DEL RÍO ARROYAVE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica en el Estado Nro. 48 el 11 de abril de 2024
Secretaría