República de Colombia

Distrito Judicial de Manizales

Manzanares, Caldas.

CONSTANCIA SECRETARIAL: Manzanares, Caldas, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023). Paso a Despacho el presente proceso ejecutivo con garantía real hipotecario, promovido por Bancolombia S.A, junto con el avalúo comercial actualizado aportado por el apoderado de la entidad demandante y la explicación dada sobre la imposibilidad de aportar el avalúo catastral del predio de menor extensión.

Sírvase Ordenar.

Angelly Johanna Botero Bermúdez
Secretaria

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Manzanares, Caldas, ocho (08) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Auto Sustanciación civil No. 639

Proceso: Ejecutivo con Garantía Real
Demandante: Bancolombia S.A
Demandado: Ligelia Osorio Pineda
Radicado: 17433 40 89 001 2020 00134 00

Se ha presentado por el apoderado de la parte actora avalúo comercial, del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 108-14400; explicando conforme los requerimientos anteriores que como lo indicó la Secretaría de Hacienda del Municipio, no es posible aportar un avalúo catastral, por cuanto la propiedad de la demanda no tiene asignada una ficha catastral independiente.

Obra en el expediente respuesta de la Secretaria de Hacienda donde se indica textualmente:

> *"… El Instituto Geográfico Agustin Codazzi no ha asignado ficha catastral a la propiedad de la señora LIGELIA OSORIO PINEDA, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 24.488.625, ya que todavía aparece el predio de mayor extensión. En muchas ocasiones esta actualización de cambio de propietario demora varios años.*
>
> *El predio de mayor extensión tiene la ficha catastral Nro. 010000000034003300000000, ubicada en la C. 6 Nro. 5-73 de Manzanares Caldas. Avalúo catastral $28.499.000 "*

El inmueble objeto de proceso, se encuentra embargado y secuestrado y los datos indicados en la escritura anexa al libelo de constitución de hipoteca, se verifica que hace parte de un globo mayor.

--- DESCRIPCIÓN DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ---

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	Nº. DE DOCUMENTO
LA PARTE VENDEDORA	BAUDILIO ANTONIO ARIAS	C.C. 75.030.845
LA PARTE COMPRADORA e HIPOTECANTE	LIGELIA OSORIO PINEDA	C.C. 24.488.625
LA PARTE ACREEDORA	BANCOLOMBIA S.A.	NIT: 890.903.938-8

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO.----------

INMUEBLE (S)	
MATRICULA INMOBILIARIA	108- 14400
FICHA CATASTRAL	010000000034003300000000 – globo mayor

El presente asunto cuenta con auto que ordena seguir adelante la ejecución y la última liquidación del crédito aprobada data del 23 de noviembre de 2022.

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 no solo es notable su diferencia del predio de mayor extensión aportado, sino que no se tiene un avalúo catastral independiente para el inmueble objeto de proceso, que corresponde a la unidad 1, tal como ha quedado establecido en el proceso:

> ***«...*** *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 generarla 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.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Notificación en Estado Nro. 134
Fecha: 11 de septiembre de 2023

Secretaria _____

Firmado Por:

Juan Sebastian Jaimes Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Manzanares - Caldas

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: **ba4808ebb105552648f04dd0650d031e4aff81a91de720184f8cd27a82aab6b7**

Documento generado en 08/09/2023 02:26:02 PM

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