

Radicado No. 2020-00007-00  
Proceso Ejecutivo con Garantía Real.  
Dte: Hernando Cáceres Bohórquez  
Ddo: Luis Eduardo Vélez Puerto y Jorge Vicente Vélez Puerto.

#### INFORME SECRETARIAL.

Al despacho del señor Juez informándole que vía correo electrónico institucional [jprambochalema@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprambochalema@cendoj.ramajudicial.gov.co) la parte actora allegó los certificados catastrales de los dos inmuebles embargados y secuestrados en el presente proceso, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los cuales tuvo como base para la presentar los avalúos de los mismos. Para su conocimiento y fines pertinentes. PROVEA.

Bochalema. Junio 8 de 2022.



JUAN ALBERTO CONDE CAICEDO

Secretario.



#### DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

#### Bochalema (N. de S.). Junio nueve (9) de dos mil veintidós (2022).

Se encuentran al despacho los avalúos catastrales de los dos (2) inmuebles embargados y secuestrados en el presente proceso, identificados respectivamente con las matrículas inmobiliarias No. **272-43024** y **272-43025**, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), estimado el primero en la suma de siete millones ochocientos veinticuatro mil pesos mcte (**\$7.824.000,00**) y el segundo en la suma de siete millones seiscientos ocho mil pesos mcte. (**\$7.608.000,00**) (fls. 135-141, C-1, expd. digital).

Sería del caso, para efectos de establecer el real avalúo de los precitados inmuebles, conforme lo solicitado por la parte actora, y dando aplicación a la regla No 4º contenida en el artículo 444 del Código General del Proceso, que reza: *“Tratándose de inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%) (...)”*. En ese evento tal incremento correspondería para el inmueble distinguido la matrícula inmobiliaria No. **272-43024**, la suma de \$3.9120.000,00, para un total de **\$11.736.000,00** y para el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. **272-4305**, la suma de \$3.804.000,00 para un total de **\$11.628.000,00**

No obstante lo anterior, puede advertirse que, muy a pesar de incrementarse el valor catastral conforme lo indica la norma en precedencia, el mismo continúa siendo igualmente irrisorio, no adecuándose al valor real y actual de los inmuebles, si se tiene en cuenta, entre otros aspectos, su área, sitio de ubicación, vías de acceso, ect.

En esos casos, la Corte Suprema de Justicia recientemente ha señalado que, el juez de conocimiento tiene la obligación 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. (STC4861-2017-00028-01, 5 abril de 2017, Sala de casación Civil, Corte Suprema de Justicia)

En otras oportunidades ha reiterado: “ Ni las partes, ni el juez pueden desconocer que en algunas ocasiones, el valor catastral 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 modificaciones, que tienen entidad para incrementar su apreciación económica” (CSH SC 28 sept. exp. 2012-2093-00, reiterada en STC10365-2014, 8 ago. 2014, rad. 00097-01)”

De otra parte ha sostenido: *“(…) Cuando el funcionario judicial alberga dudas sobre el valor real del bien que se someterá a la almoneda, está obligado a despejar esa incertidumbre, aun 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”*

En el presente caso, el despacho ejerciendo el control material del proceso, que corresponde al ejercicio de los poderes de instrucción que el estatuto procedimental impone al fallador, se encuentran en la obligación de decretar las pruebas de oficio que resulten necesarias para determinar el verdadero valor del inmueble, pues no cabe duda que de tenerse como base los avalúos catastrales obrantes al expediente allegados por la parte actora (fl. 135-141, C-1, expd. digital), se generaría un grave e injustificado perjuicio económico a la parte demandada, lo cual no constituye, en modo alguno, el propósito del proceso ejecutivo.

Así las cosas, el despacho de oficio dispondrá designar un perito, con el propósito de establecer el verdadero valor de los dos (2) inmuebles embargados y secuestrados en el presente proceso.

Por lo brevemente expuesto, el juzgado Promiscuo Municipal de Bochalema (N. de S.)

### **RESUELVE:**

**DESIGNESE** al ingeniero **NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ**, cuya dirección de oficina y residencia es carrera 8. No. 5- 106 de Pamplona (N. de S.), como perito evaluador de los dos (2) inmuebles embargados y secuestrados en el presente proceso. Concédase un término de quince (15) días, para que rinda el dictamen, a partir de su posesión. Prevéngasele en el sentido de indicarle que deberá rendirlo en éste término, so pena de imponérsele las multas descritas en el artículo 230 del C.G.P.

**SEÑÁLESE** como honorarios y gastos provisionales la suma de doscientos cincuenta mil pesos m/cte (\$ 250.000,00), los que deberán ser consignados por las partes, a órdenes de este juzgado, dentro de los tres (3) días siguientes de la presente providencia. (Art. 230 ibídem)

Líbrese el oficio correspondiente para los fines legales pertinentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**El Juez,**

**CARLOS FERNANDO GÓMEZ RUIZ.**

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOCHALEMA**  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
REPUBLICA DE COLOMBIA

Bochalema, Hoy **10 de junio de 2022**, a las 7:00 A.M. se notificó el auto anterior por anotación en estado N. 047

El Secretario **JUAN ALBERTO CONDE CAICEDO**

**Firmado Por:**

**Carlos Fernando Gomez Ruiz  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Bochalema - N. De Santander**

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: 1022568f13ee8b44ea9ca5f19f20c302d7db4ace6f82a39bee0a1b40687062a4

Documento generado en 09/06/2022 03:45:55 PM

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

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