



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CÓRDOBA - BOLIVAR.
Email: j01prmcordoba@cendoj.ramajudicial.gov.co
Código 13-212-40-89-001

Córdoba, Bolívar, once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2.023)

Se encuentra al Despacho el presente proceso Ejecutivo Hipotecario, en virtud de la objeción presentada por el demandado Amaury De la Rosa Jimenez, al avalúo del bien inmueble identificado con FMI No 062-23901 de la O.R.I.P de El Carmen de Bolívar, aportado por BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, parte demandante.

Estando practicados el embargo y secuestro del bien inmueble, en firme el auto que ordenó seguir adelante la ejecución, el demandante BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P, presentó dictamen pericial contentivo de avalúo del inmueble identificado con FMI No 062-23901 de la O.R.I.P de El Carmen de Bolívar, realizado por profesional especializado, señalándose en el dictamen como valor del inmueble avaluado, la suma de CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$415.824.500).

El demandado, Amaury De La Rosa Jimenez, encontrándose dentro del término de traslado del avalúo, presentó objeción aduciendo que la parte demandante presenta avalúo comercial, sin tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 444 numeral 4 del C.G.P en cuanto a que, tratándose de un bien inmueble, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un (50%). Allega el demandado un archivo PDF contentivo de certificación expedida por la Secretaría de Hacienda del municipio de Córdoba – Bolívar, en la cual se hace constar:

“(…) QUE: AMAURY NALLID DE LA ROSA JIMENES, Aparece inscrito en los libros de catastro como se llevan en este Municipio, como propietario del siguiente predio:

PREDIO NUMERO	NOMENCLATURA	UBICACION	AREA	AVALUO
01000000001500040000000000	K 2 4 31	CORDOBA - BOLIVAR	473 M2	\$ 422.340.000

La presente certificación corresponde a la vigencia 2023. Se expide la presente certificación a solicitud del interesado. Dado en Córdoba Bolívar a los 02 días del mes de mayo de 2023. (…)”

Alega el demandado que de conformidad con el artículo 444 del C.G.P, el avalúo del inmueble corresponde a la sumatoria del avalúo catastral que señala la certificación expedida por la Secretaria de Hacienda del municipio de Córdoba - Bolívar, es decir \$422.340.000, incrementada en un 50%, es decir \$211.170.000. Siendo el valor final del avalúo el equivalente a la suma de SEISCIENTOS TREITNA Y TRES MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS (\$633.510.000).

Lo anteriormente expuesto determina una diferencia de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$217.685.500).

En síntesis, tenemos por una parte al demandante que, considerando no idóneo el avalúo catastral del bien inmueble para establecer su precio real de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P, acudió a dictamen pericial para conocer el avalúo comercial del inmueble. Por otra parte, para el demandado, debe tenerse en cuenta el avalúo catastral del inmueble acorde con lo dispuesto en el articulo 444 numeral 4 del C.G.P, siendo superior en DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$217.685.500) comparado con el avalúo comercial del dictamen pericial, el cual califica expresamente como “irrisorio y lesivo”.

Para dirimir esta controversia es pertinente precisar que, de la lectura del artículo 444 del C.G.P se colige que el legislador, en principio, no exige un dictamen pericial propiamente dicho para el avalúo de un bien inmueble, sino que remitió inicialmente al avalúo catastral del predio incrementado en un 50%. Estableciendo en la norma ibídem que, si las partes consideraban no idóneo el avalúo catastral para establecer el precio real del inmueble, “con el avalúo catastral” debe presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. Sin embargo, nótese que BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A y el demandado Amaury De la Rosa Jimenez, no acompañan sus avalúos con el Certificado Catastral del inmueble que expide el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad catastral que certifica sobre la inscripción catastral de predios o mejoras, indicando la vigencia del avalúo de dichos inmuebles según Resolución 0070 de 2011 “Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”.

Descendiendo al caso concreto, se avizora que el certificado catastral del bien inmueble que expide el I.G.A.C es determinante para dirimir la controversia suscitada, habida consideración de que si bien se aportó un dictamen pericial contentivo de un avalúo comercial, no es posible establecer sin el certificado catastral del inmueble, el hecho de que el precio reflejado en el avalúo catastral no corresponda a la realidad del mercado y resultare necesario acudir al dictamen pericial para evidenciar la irrealidad del avalúo catastral, como lo ha hecho la parte demandante. Así mismo, tal y como lo señala el demandado Amaury De La Rosa Jimenez, para la determinación del avalúo del inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P, necesario es que se aporte el certificado catastral del bien inmueble, documento que no suple la certificación aportada, expedida por la Secretaría de Hacienda del municipio de Córdoba -. Bolívar.

A fin de conocer el avalúo catastral del bien inmueble, y en ejercicio del deber que establece en cabeza del juez el artículo 170 del C.G.P para decretar pruebas de oficio, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos de la controversia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba – Bolívar procederá a requerir a las partes para que aporten el Certificado Catastral del bien inmueble identificado con FMI No. 062-23901 de la O.R.I.P de El Carmen de Bolívar, que expide el I.G.A.C como autoridad catastral que certifica sobre la inscripción catastral de predios o mejoras, indicando la vigencia del avalúo de dichos inmuebles según Resolución 0070 de 2011.

Una vez, allegado le documento citado, se procederá a resolver la controversia sobre el avalúo del bien inmueble.

Bajo el parámetro de las anteriores consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba,

DISPONE

1º. REQUERIR a las partes, para que aporten el Certificado Catastral del bien inmueble identificado con FMI No. 062-23901 de la O.R.I.P de El Carmen de Bolívar, que expide el I.G.A.C como autoridad catastral que certifica sobre la inscripción catastral de predios o mejoras, indicando la vigencia del avalúo de dichos inmuebles, según Resolución 0070 de 2011.

2º Una vez aportado el Certificado Catastral del bien inmueble identificado con FMI No. 062-23901 de la O.R.I.P de El Carmen de Bolívar, por Secretaría hágase el ingreso del expediente al Despacho para resolver.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

NELSON ALVAREZ CHAVEZ
JUEZ

RAD. 13-212-40-89-001-2019-00081-00
EJECUTIVO

Firmado Por:
Nelson Javier Alvarez Chavez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Cordoba - Bolivar

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: **855f99feec72e91aadd6567d32411308782ccaa01e159a71437d4f5208f45583**

Documento generado en 11/10/2023 01:44:16 PM

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