



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ENVIGADO

TRASLADOS

CLASE DE PROCESO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	OBSERVACIÓN ACTUACIÓN	FECHA AUTO	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
VERBAL	2019-00234	OMAIRA ACOSTA CANO Y OTROS	ZAFRA PROYECTOS E INVERSIONES SAS	RECURSO DE REPOSICIÓN	23-05- 2022	1/07/2022	6/07/2022

FIJADO ELECTRÓNICAMENTE POR SECRETARÍA HOY 30 DE JUNIO DE 2022 A LAS 8:00 A.M.

JAIME ALBERTO ARAQUE CARRILLO
Secretario

SEÑOR

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
ENVIGADO.**

REFERENCIA: EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DEMANDANTES: OMAIRA ACOSTA CANO Y OTROS

DEMANDADA: ZAFRA PROYECTOS E INVERSIONES S.A.S

RADICADO: 05266310300220190023400

LUZ ALBA ORTIZ DIEZ, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 42.872.810, domiciliada en la ciudad de Medellín, abogada titulada en ejercicio de la profesión, portadora de la tarjeta Profesional No. 55.060 del C. S. J, con correo electrónico luzalbaortiz10@gmail.com, Obrando como apoderada de la parte demandante y a la vez en causa propia, en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su despacho con el de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN contra la** providencia 347 de fecha veintitrés (23) de mayo de la presente anualidad, mediante la cual su despacho resuelve la contradicción al avalúo del bien inmueble objeto de este proceso declarando prospera la contradicción propuesta por la parte accionada frente al avalúo comercial aportado y en consecuencia deja en firme el avalúo comercial presentado por la parte demandada, por el valor de \$2.843.191.945, que supera en más de mil millones de pesos \$(1.000.000.00) el valor comercial real de dicho bien inmueble.

Fundamento este reclamo en los siguientes hechos

PRIMERO: Sostiene su providencia que en el caso particular no era necesario convocar a la audiencia de que trata el artículo 228 del C.G.P. y por ende que la contradicción se debió resolver por escrito, teniendo en cuenta según su criterio que se han aportado los fundamentos suficientes, sin que sea necesaria la práctica de otras pruebas o de escuchar a los peritos.

SEGUNDO: Resulta indispensable Señor Juez aclarar que al tenor de lo dispuesto en los artículos 228 y 231 del C.G.P. es justamente en dicha audiencia donde el Juez y las partes podrán interrogar al perito bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio.

Reza el artículo 231 del C.G.P. que una vez rendido el dictamen permanecerá en secretaria a disposición de las partes hasta la fecha de la audiencia respectiva la cual solo podrá realizarse cuando hayan pasado por lo menos diez días desde la presentación del dictamen.

Para efectos de la contradicción del dictamen el perito **siempre deberá asistir** a la audiencia salvo lo previsto en el parágrafo del art. 228.

Con: arts. 179,228,372.

TERCERO: Resulta evidente Señor Juez, además de indispensable que en este asunto era más que necesario decretar la celebración de dicha audiencia, teniendo en cuenta lo manifestado por la suscrita en el escrito mediante el cual me pronuncie sobre la objeción al dictamen presentado por la parte demandada, donde manifesté que resultaba demasiado extraño e ilógico que se presentara una diferencia tan abismal en cuanto al avalúo comercial presentado por ambas partes no obstante haberse utilizado la misma metodología y sin embargo nos resulta una diferencia de \$ 1.486.191.945 entre ambos dictámenes.

CUARTO: En el asunto que ahora nos ocupa no era procedente ni viable para la suscrita, presentar un nuevo avalúo, desde el punto de vista legal en calidad de parte demandante y lo único que procedía era exponer el malestar e inconformidad por la gran diferencia existente entre los dictámenes presentados por la suscrita y el dictamen presentado por la parte demandada.

obsérvese lo manifestado al despacho al observar una diferencia tan abismal, y fue así como ese malestar lo expresé en que por motivos de equidad se justipreciara dicho dictamen, partiendo las diferencias, o en su defecto se decretara un tercer dictamen, peticiones que no fueron de recibo por el Señor Juez, no obstante resultar procedente esta solicitud en varios procesos tramitados en otros despachos judiciales

Con lo anterior quiero significar Señor Juez, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 232 del C.G.P. que le ordena al Juez apreciar el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de su fundamentos e idoneidad del perito y comportamiento en la audiencia y las demás pruebas obrantes en el proceso, era más que necesario, pertinente y procedente haber señalado fecha y hora para la práctica de la audiencia a que se refiere el artículo 228 C.G.P, citando al perito o a los peritos a audiencia donde sería objeto de los interrogatorios por el Juez de conocimiento y por las partes, resultando dicha audiencia la única oportunidad que tenía la suscrita para interrogar al perito sobre algunos puntos trascendentales para esclarecer el valor real de dicho inmueble, comoquiera que el demandado tiene consignado para la venta el inmueble tantas veces citado en diferentes inmobiliarias donde aparece el precio de venta en la suma de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M. L. \$ (1.800.000.000.00)** como lo demuestro con los AVISOS donde se promociona dicho bien, manifestando al despacho, que inclusive en la inmobiliaria de la familia Acosta, también se está promocionando para la venta o permuta dicho inmueble desde el año pasado, sin que se haya presentado un comprador que haga una oferta cercana a este precio, razón por la cual el señor JUAN RAFAEL LALINDE

representante legal de la sociedad demandada, autorizó a los promotores de dicha inmobiliaria el pasado mes para rebajar el precio hasta MIL **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. \$ 1.600.000.000oo**, y sin embargo no ha sido posible encontrar un comprador.

QUINTO: Sin embargo al Señor Juez no le pareció “necesario” citar al perito o a los peritos para que en audiencia fueran interrogados. Resulta indudable que estamos frente a la omisión de una audiencia donde se podía esclarecer fehacientemente el valor real del bien inmueble objeto de este proceso sin afectar los intereses económicos de las partes.

Tampoco le asiste razón al Señor Juez cuando afirma en su providencia que la parte demandante no hizo un aporte solido en el dictamen allegado, y que parece indicar que mientras menos costoso mejor para los intereses del proceso. Al respecto cabe manifestar al Despacho que se incurre en un grave error de apreciación subjetivo, pues debo manifestar al Señor Juez que la relación de la suscrita y los demandantes con el representante legal de la sociedad Zafra Proyectos e Inversiones, señor **JUAN RAFEL LALINDE** ha sido excelente, reuniéndonos con frecuencia, accediendo a las peticiones que se nos hace, desde la suspensión del proceso por el término de un año, hasta buscar constantemente un posible comprador con el fin de evitar que el inmueble gravado con hipoteca sea objeto de un remate, visitando varios inmuebles que el citado señor nos ha ofrecido como dación en pago entre otras situaciones que demuestran fehacientemente la falta de interés en la parte actora para llegar hasta la diligencia de remate.

Solo basta observar la actuación surtida en el proceso para desvirtuar las suposiciones del Señor Juez, y por el contrario, al dejar en firme un avalúo que supera en \$ 1.043,191,945.oo el justo precio del bien inmueble si tenemos en cuenta el precio en que se está ofreciendo

para la venta en diferentes inmobiliarias de la ciudad de Medellín, hasta la fecha de presentación de este escrito como lo puede constar su Despacho con una simple llamada a las inmobiliarias cuyos nombre y teléfonos aportare con este escrito, sin que se haya podido al menos prometer en venta dicho inmueble, situación que se repetirá una y mil veces al momento de la celebración de una diligencia de remate, por las mismas razones anteriormente expuestas

¿Al respecto cabe preguntarnos por qué motivo no le pareció necesario al Señor Juez citar al perito o peritos teniendo en cuenta tan abismal diferencia en dichos dictámenes?

Reitero que en dicha audiencia se podría discutir, si el predio objeto del dictamen se refiere a un lote de terreno con una casa antigua e independiente sobre el construida como lo expresa la escritura contentiva del gravamen hipotecario o por el contrario si hace parte de una parcelación como lo quiere hacer aparecer el dictamen de la parte OPOSITORA, características y condiciones que modifican sustancialmente el valor de un inmueble, pues la verdad real Señor Juez, se trata de un lote de terreno con la casa de habitación construida acorde con las características relacionadas en la diligencia de secuestro, al igual que en el dictamen pericial aportado por la suscrita se trata de una casa independiente, sin servicio de portería o vigilancia, y con la antigüedad que aparece en la citada escritura contentiva del gravamen hipotecario, y de manera alguna hace parte integrante de la PARCELACION GUADALQUIVIR, con todas las características de una casa en unidad cerrada.

En consecuencia, al aprobar el señor Juez el dictamen presentado por la demandada lo hizo en forma subjetiva y lo cual conlleva a que dicho dictamen carezca de la idoneidad necesaria para ofrecerlo en pública subasta.

Consecuencialmente con lo anterior considero Señor Juez que al auto proferido no está ajustado a derecho en todo sentido al haber omitido

la celebración de la audiencia de que tratan los artículos 228 y 231 del C.G.P. generándose con ello un perjuicio económico para ambas partes, comoquiera que los intereses seguirán causándose durante todo el tiempo que transcurra entre una y otra fecha señalada para la diligencia de remate sin que aparezca algún postor por las razones atrás indicadas, además del desgaste del aparato judicial, quien tendrá que señalar nueva fecha y hora para una nueva licitación, teniéndose que aportar un nuevo avalúo el cual será igualmente sometido a contradicción, cuando dicha contradicción bien puede resolverse dentro de la audiencia solicitada .

Con el respeto de usanza solicito del despacho se sirva reponer dicho auto y en su lugar citar a la audiencia de que tratan los artículos 228 y 231 del C.G.P.

Me permito aportar la prueba documental consistente en el precio de venta del bien inmueble entregado a las diferentes inmobiliarias para ser promocionado por el representante legal de la sociedad demandada.

ATENTAMENTE,

LUZ ALBA ORTIZ DIEZ

C.C. No. 42.872.810

T.P. No. 55.060 del C.S.J.

[Volver](#)



1/20

[Coordinar visita](#)

Casa campestre e independiente en la Loma de las Brujas - Envigado

\$ 1.800.000.000

Envigado, Antioquia

3 dormitorios 3 baños 1 medio baño 239 m²

Tipo de vivienda: Casa

Estrato: 5

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2009

Área construida: 239 m²

Área total: 1.426 m²

Hace 1 semana, 6 días - Publicado por Laventa

Descripción

Vivir en un ambiente campestre a pocos minutos de centros comerciales, colegios

Solicita más información



Laventa

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 232610

[Enviar](#)

Al subscribirte aceptas las Aviso legal y la Política de cookies

[Whatsapp](#)

[Ver teléfono](#)

Iniciar





Arriendo

Ciudad

Tipo

Sector

Desde

Hasta

Buscar

Buscar por código de inmueble:

Buscar



Casa

Referencia: PR14267

Zona: Envigado

Sector: Loma de Las Brujas

Area: 300m²

Valor: \$1.850.000.000

Tipo: Casa

Transacción: Venta

Contáctenos

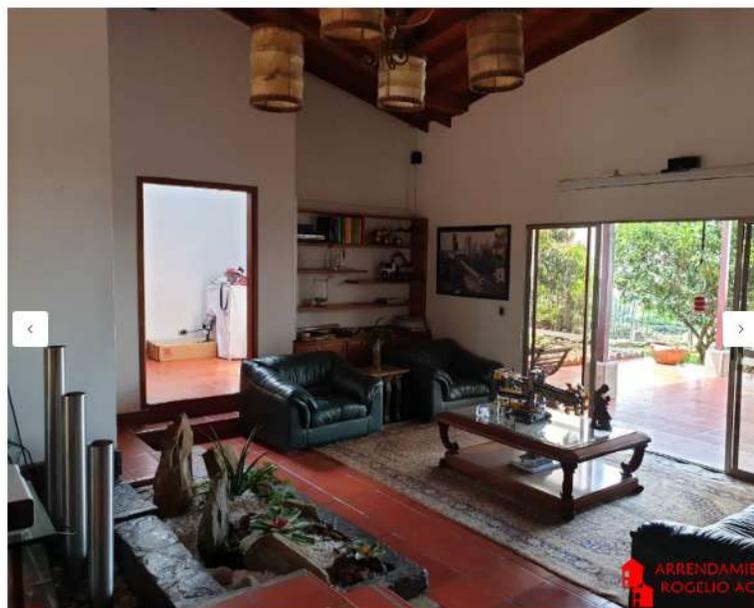
Compartir



DESCRIPCIÓN

Casa independiente para uso residencial en venta en el sector las brujas, ambiente campestre, tranquilo, de poco flujo vehicular. De muy fácil acceso a servicios complementarios en el city plaza y rutas de transporte publico. Piso en baldosa y madera, dos niveles, chimenea, sala y comedor independiente, estudio, biblioteca, 5 alcobas con baño en cada una, jacuzzi, cocina integral cerrada, alcoba de servicio, balcon, terraza y parqueaderos independientes en area descubierta. Cuenta con circuito cerrado de tv y zonas verdes. *Inmuebles sujetos a verificación de disponibilidad.*

Envigado, Loma De Las Brujas



Detalles

Código	11049	Precio	\$1,800,000,000
Municipio	Envigado	Área	1446 m ²
Barrio	Loma De Las Brujas		
Estrato	5		

¿Te gusta este inmueble? ¡Contáctanos ahora!