



Granada (Meta), dieciocho (18) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado: 50313 3153001 2021 00175 00

ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra del proveído adiado el 7 de junio de 2023, mediante el cual se incorporó y puso en conocimiento el informe allegado por el auxiliar de la justicia DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO el 15 de mayo de 2023.

SITUACION FACTICA

El día 30 de septiembre de 2022, se llevó a cabo las audiencias de que trata los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en donde entre otras cosas, se declaró no probada la excepción de pago parcial propuesta por la parte demandada, en consecuencia, se ordenó seguir adelante la ejecución en contra de la señora ALIX GUZMAN ORTIZ, y se designó al perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO para que realizara los correspondientes avalúos comerciales de los predios objeto de hipoteca.

En auto del 11 de noviembre de 2022, este despacho puso en conocimiento al perito el escrito del día 28 de octubre de a 2022, allegado por el apoderado de la parte actora a efectos de que fuera tenido en cuenta al momento de elaborar los correspondientes dictámenes.

Mediante correo electrónico del 24 de enero de 2023, se allegó por parte del perito los dictámenes periciales, los cuales fueron incorporados y puestos en conocimiento a las partes mediante auto del 2 de febrero de 2023, por lo que el apoderado de la parte actora presentó objeciones graves frente a los mismos.

Que conforme a lo anterior, el Despacho mediante providencia del 26 de abril de 2023, le hace saber que la figura de objeción grave al dictamen desapareció en vigencia del Código General del Proceso, sin embargo se requirió al perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, para que rindiera información dentro de los ocho (8) días siguientes a la notificación de ese auto sobre los aspectos en los que se encontraba en desacuerdo el apoderado de la parte actora, así: cuál fue el uso del suelo que tuvo en cuenta frente a los predios objeto de este litigio, cual fue el método comparativo, residual y de costo para establecer el valor del terreno, si se dio cumplimiento al numeral 5 del artículo 226 del C.G.P. y si se realizó análisis y calculo de mercado y entre otros aspectos.

Atendiendo el anterior requerimiento el auxiliar de justicia mediante correo electrónico allegó escrito en el que manifestó atender los requerimientos solicitados por el despacho, por lo que mediante auto del 7 de junio de 2023 se incorporo y puso en conocimiento de las partes dicho escrito.

Inconforme con la anterior decisión el apoderado de la parte actora interpuso recurso de reposición aduciendo que el auxiliar de la justicia no discriminó como se pidió discriminar en cada caso los valores de las construcciones



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE GRANADA - META**

adicionales que pudieran incrementar el valor de los avalúos, que únicamente se detuvo a realizar su estudio en unas urbanizaciones *“que únicamente están en su cabeza para tratar de subir los precios”*. Así mismo considera que *“no fue diligente”* en obtener la certificación disponible del uso del suelo de los predios objeto de los dictámenes sino que procedió a realizar un *“proyecto personal de supuesto proyecto urbanístico que él se imagina podría montarse en los predios”*.

Que es por esta la razón que solicita se revoque la providencia aludida y en su lugar, se ordene al perito establecer el valor *“que le dan a cada uno de los predios utilizados como referencia del precio”*.

Al descorrer el traslado del recurso de reposición el apoderado de la parte demandada manifestó en primer lugar, que el recurso fue presentado extemporáneo y segundo, no compartir el cien por ciento de los avalúos presentados por el perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, pues considera que tiene mejor sustento el que presentó a través del señor OSCAR CASTILLO, por lo que solicita que a la hora de determinar el valor de los predios se haga el análisis técnico de los 2 avalúos y la ponderación aritmética de los mismos, los cuales representaran la realidad comercial de los predios objeto de este asunto.

CONSIDERACIONES

Para el caso en concreto, encuentra el Juzgado que convergen las circunstancias establecidas para la formulación del recurso, en cuanto a la oportunidad para presentarlo, la legitimación de quien lo propone y la motivación de su razonabilidad. Por lo que se entrara a decidir de este asunto.

Sea la oportunidad para indicar que no es cierto que el recurso de reposición se hubiese presentado de manera extemporánea como lo hace ver la parte demandada, pues el auto del 7 de junio de 2023 objeto de inconformidad, se notificó por estado al día siguiente (8 de junio de 2023 y los tres días de su ejecutoria vencían el 14 de junio del mismo año, fecha en la que se radicó vía electrónica el mentado recurso, si se tiene en cuenta que el 12 de junio era un día feriado.

Descendiendo al caso de autos, al revisar los argumentos expuestos en el mentado recurso de reposición en contra del auto del 7 de junio de 2023, encuentra el despacho que los mismos radican frente a la inconformidad del dictamen pericial rendido por el perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, pues considera a su modo de ver que los valores asignados a los predios objeto de este asunto deben ser inferiores, ya que el auxiliar de la justicia tuvo en cuenta unas urbanizaciones que son inexistentes.

Conforme a lo anterior, no hay duda que lo que pretende la parte demandante con este recurso es debatir sus reparos frente al dictamen pericial incorporado y puesto en conocimiento mediante auto del 2 de febrero de 2023, mas no frente a las respuestas dadas al requerimiento que hizo este despacho en auto del 26 de abril de 2023 y que fue dado a conocer a las partes en auto del 7 de junio de 2023, que es en últimas es la decisión objeto de recurso. A esta conclusión se llega por las siguientes razones:



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE GRANADA - META**

En auto del 2 de febrero de 2023, se incorporó y se puso en conocimiento el dictamen rendido por el perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, por lo que la parte actora dentro del término de su ejecutoria allegó un escrito en el presentaba objeciones por error grave a los dictámenes periciales, sin embargo, en vista de que en vigencia del Código General del Proceso dicha figura desapareció tal y como lo prevé el inciso 4 del artículo 228 ibídem, este despacho en auto del 26 de abril de 2023, le hizo saber tal situación por lo que no se le dio trámite al mismo, decisión que fue notificada por estado sin que se presentara reparo alguno por la parte demandante.

Cabe aclarar que pese a que no existe actualmente la figura de la objeción por error grave del dictamen pericial, nuestro ordenamiento procesal civil en vigencia del Código General del Proceso trajo la posibilidad de contradecir el mismo incluso se puede solicitar su aclaración o complementación, siempre y cuando se solicite dentro de la oportunidad legal para ello, esto es, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento conforme lo establece el inciso 1 del artículo 228 del C.G.P., situación que no ocurrió en este asunto, como tampoco se evidencia que la parte actora haya recurrido el auto del 2 de febrero de 2023, en aras de que se tuviera su escrito como si se tratara de una contradicción del dictamen, ya que decidió guardo silencio.

Sin embargo, pese a que no se le dio trámite a dicha objeción presentada por la parte demandante el despacho dispuso realizar algunos requerimientos al perito correspondientes a determinar i) si tuvo en cuenta el escrito presentado por la parte demandante el día 28 de octubre de 2022, ii) cual fue el uso del suelo que tuvo en cuenta frente a los predios objeto de este litigio, iii) cual fue el método comparativo, residual y de costo para establecer el valor del terreno, iv) si se dio cumplimiento al numeral 5 del artículo 226 del C.G.P. y v) si se realizó el análisis de mercado, calculo de mercado y entre otros aspectos.

Lo que conllevó que el perito presentara un escrito en el que respondía cada uno de estos requerimientos, frente al **primero** de ellos indicó que para la elaboración del dictamen tuvo en cuenta las metodologías y procedimientos descritos en la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, la actividad del uso del suelo, la observación de campo y la no existencia de licencias urbanísticas, sin embargo, al revisar el escrito (28 de octubre de 2022) que se le puso en conocimiento al perito en auto 11 de noviembre de 2023, se evidencia que la parte actora no solo solicitaba que se tuviera en cuenta que la única actividad económica de los predios objeto de este asunto era dirigida para la producción agropecuaria, turismo piscicultura y explotación a cielo abierto, y que los mismos contaban con el servicio público de energía, sino que también se analizara las ventas realizadas de varios predios en la zona poniendo de referencia el "LOTE VRA IRACA", frente a lo cual el perito en su dictamen indicó las razones por las cuales los predios objeto de este asunto tenían otro uso de suelo esto es, TURISTICO y VIVIENDA CAMPESTRE en razón a la certificación que le fue expedida por la Secretaria de planeación de Granada, así mismo señaló que el predio que se distingue como Lote 3 con folio de matrícula inmobiliaria 236-87449 no cuenta con ningún servicio de energía, el lote 4 con folio de matrícula inmobiliaria 236-87450 tiene servicio de energía eléctrica, al igual, que el lote remanente con folio de matrícula inmobiliaria 236-87446, y en cuanto a que deba tenerse en cuenta la venta del inmueble que hace relación la parte actora tal situación no le era impositiva al perito



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE GRANADA - META**

para que la hubiese tenido en cuenta en su dictamen, sin embargo en el ítem 9 del dictamen - métodos valorativos, hace relación de las ofertas obtenidas de predios semejantes y comparables con el objeto del avalúo relacionando alguno de ellos (ítem 10.1), así mismo en los ítems 12 se dio las razones del cálculo de las construcciones y anexos constructivos.

Ahora bien, frente a otro de las solicitudes que hizo la parte demandante en dicho escrito, esto es, que se tenga en cuenta el valor catastral que aparecen en las escrituras 847, 848 y 849 del 13 de abril de 2021 y el avalúo comercial que canceló la actual propietaria de los predios objeto de este asunto, en nada inciden dichos montos, pues lo que se busca es obtener un valor actualizado de los mismos, razón por la cual fue que se dispuso la elaboración de los mentados dictámenes

En cuanto al **segundo de los requerimientos** hizo relación al contenido del ítem N° 7 de los dictámenes en el que se evidencia la certificación de la Secretaria de planeación de Granada del Uso del suelo en el que aparece "AREA DE CORREDOR VIAL SUBURBANO TURISTICO Y VIVIENDA CAMPESTRE", así mismo relacionó el Acuerdo 014 del 10 de junio de 2011, por medio del cual se ajusta el plan básico del ordenamiento territorial del Municipio de Granada, en donde en su capítulo 5 establece los tratamientos en el suelo rural, su definición, los tipos de tratamientos, del tratamiento de desarrollo por parcelación y de las reglas de subdivisión en suelo suburbano, allegando a la conclusión que el uso del suelo de los predios que hicieron parte del inmueble denominado la CHANA, el cual sufrió un desenglobe y los cuales corresponden a este asunto, conservan el mismo uso de suelo que se describe en el certificado.

Al **tercero de los requerimientos**, esto es, de los métodos residual y comparativos y del costo para establecer el valor del terreno, se remite a los ítems 9 y 10 del dictamen en donde se deja plasmado los métodos valuatorios y la comparación del mercado, así mismo procede hacer una relación la forma como obtuvo el método residual; frente al **cuarto requerimiento** hace relación de la lista de casos en los que fungió como perito; y en cuanto al **quinto de los requerimientos** solicita remitirse al dictamen frente al análisis y cálculo del mercado.

Así que en aras de que conociera las partes la respuesta a los requerimientos hechos al perito, se procedió a poner e incorporar dicho escrito mediante auto del 7 de junio de 2023, no obstante, la parte actora en nada se pronuncia frente a las respuestas de tales requerimientos sino que insiste que el valor de los avalúos debe ser inferior porque los lotes que tuvo en cuenta a efectos de fijar el precio del metro cuadrado cuentan con licencias aprobadas, servicios públicos, con vías internas con alumbrado público y con zonas verdes, además de que no se discriminó en cada caso los valores de las construcciones y adiciones que pudieron incrementar el valor, sin embargo, considera el despacho que esa situación ha debido debatirse una vez que se puso en conocimiento el dictamen pericial allegado por el perito, esto es, dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto del 2 febrero del 2023.

Ahora bien, el que considere el recurrente que los predios que fueron tenidos en cuenta por el perito a efectos de determinar el metro cuadrado no son los idóneos, tal situación no conlleva a indicar que los dictámenes emanados por el



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE GRANADA - META**

perito falten a la verdad o que adolecen algunos defectos que no permita que se tengan en cuenta, por el contrario a la conclusión que llega el perito se centra conforme a la reglamentación vigente - Resolución 620 de 2008-, en donde realizó unos métodos valuatorios en los que tuvo en cuenta una relación de las ofertas obtenidas junto con un análisis descriptivo, procediendo a dar aplicación a las formulas establecidas en la mentada resolución, esto es, frente al precio de un terreno bruto cuando las condiciones del mercado no se puede estimar directamente, no obstante, la parte demandante insiste en no estar de acuerdo con el avalúos de los predios que dictaminó el perito, pero nunca solicitó contradicción del dictamen, acudió a una figura inexistente actualmente (error grave) hecho del cual se le hizo saber y guardó silencio, y tampoco presentó reparo sobre las respuestas dadas por parte del perito a los requerimientos hechos por el despacho que en últimas eran las inconformidades que el mismo presentó en escrito del 28 de octubre de 2022 y 8 de febrero de 2023¹

Ahora bien, si su inconformidad es con respecto al método comparativo que realizó el auxiliar de la justicia frente a otros predios, tras considerar que no tienen las mismas características que los predios valuados, tal situación es una apreciación que no tiene respaldo probatorio alguno, ya que dentro de la oportunidad de presentar la contradicción de los dictámenes no se allegó ningún documento que así lo acreditara por ende, este despacho tendrá en cuenta los avalúos comerciales presentados por el perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA en su dictamen pericial.

Por otra parte, en lo que respecta a la solicitud que hace el apoderado de la parte demandada, esto es, que se realice un análisis técnico entre el dictamen que trajo al plenario elaborado por el señor OSCAR CASTILLO y el del señor DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, se tiene que esta no es la oportunidad para hacer esta clase de solicitudes conforme a lo anteriormente indicado.

En ese orden de ideas, no se repondrá el auto del 7 de junio de 2023, y se tendrá en cuenta los avalúos comerciales presentados por el perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA CASTILLO, así:

INMUEBLE	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUÓ COMERCIAL
LOTE 3	236-87449	\$9.983.521.000
LOTE 4	236-87450	\$3.144.055.000
LOTE REMANENTE	236-87446	\$17.348.943.000

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE GRANADA – META,**

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto fechado 7 de junio del 2022, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: TENER en cuenta los avalúos comerciales presentados por el

¹ Folios 361 a 364 c.1. y 2 al 43 cuaderno 2



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
DE GRANADA - META**

perito DANIEL ALBERTO VALDERRAMA en su dictamen pericial, así:

INMUEBLE	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AVALUÓ COMERCIAL
LOTE 3	236-87449	\$9.983.521.000
LOTE 4	236-87450	\$3.144.055.000
LOTE REMANENTE	236-87446	\$17.348.943.000

NOTIFÍQUESE

**(Con firma electrónica)
DORIS NAYIBE NAVARRO QUEVEDO
Juez**

Firmado Por:
Doris Nayibe Navarro Quevedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Granada - Meta

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: **fd6c1674130cedb81743b0a5ba45c6f6799c5a15f79c9f39290f90e40a17364c**

Documento generado en 18/04/2024 04:16:52 PM

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



Granada (Meta), dieciocho (18) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

**Radicado: 50313 3103001 2024 00081 00
Proceso: Verbal de Restitución**

Reunidos como se encuentran los requisitos exigidos por los artículos 82, 83 y siguientes del Código General del Proceso, **SE ADMITE** la presente **DEMANDA DENTRO DEL PROCESO VERBAL DE RESTITUCION POR TENENCIA** incoada por **BANCOLOMBIA S.A.** contra el señor **OVETH VALDEZ CHICA**.

De ella y sus anexos, córrase traslado al extremo pasivo por el término de veinte (20) días y tramítense por el procedimiento verbal previsto en el artículo 368 y subsiguientes del Código General del Proceso.

Notifíquese el presente proveído de manera personal a la demandada conforme las reglas establecidas en la Ley 2213 de 2022 y/o los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

Se reconoce personería jurídica a la sociedad **AECSA S.A.S.** representada legalmente por el señor **CARLOS DANIEL CARDENAS AVILES**, para actuar como apoderado judicial de la parte demandante, en los terminos y fines del mandato conferido, quien a su vez le confirió poder especial a la doctora **DIANA ESPERANZA LEON LIZARAZO** para que represente a la parte actora por lo que se reconoce personería jurídica para actuar.

NOTIFÍQUESE

DORIS NAYIBE NAVARRO QUEVEDO
Juez

Firmado Por:
Doris Nayibe Navarro Quevedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001

Granada - Meta

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: **d706e8c9dbaf9396cb696d387b60386d0e64af987b5cc398b1425a832552fa7a**

Documento generado en 18/04/2024 04:16:51 PM

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