



**INFORME SECRETARIAL:** Señor Juez, en la fecha paso al Despacho el proceso de la referencia informándole que el término del traslado del recurso interpuesto venció y no hubo pronunciamiento de la parte demandada. Sírvase proveer.

Santa Rosa de Cabal, veintiocho (28) de Marzo **del dos mil veintitres**

*Le (2023) LEONARDO QUINTERO OSSA*

Secretario

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.  
SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA.**

Santa Rosa de Cabal, veintiocho (28) de Marzo **del dos mil veintitres (2023)**  
**INTERLOCUTORIO CIVIL N° 840**

**RADICADO N°66682-40-03-002-2018-00347-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO  
MENOR CUANTÍA JAIRO BENJUEMA PÉREZ VS JOSÉ ELIECER ACOSTA  
ZAPATA**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la Dra. SANDRA MONICA LOPEZ OROZCO, contra la providencia de fecha (nueve de marzo de 2023, Interlocutorio N° 0681, por medio del cual se requiere avalúo.

#### **I. ANTECEDENTES.**

Se trata de un Proceso **EJECUTIVO HIPOTECARIO MENOR CUANTÍA JAIRO BENJUEMA PÉREZ contra JOSÉ ELIECER ACOSTA ZAPATA**, el Despacho por encontrar reunidos los requisitos consignados en los artículos 82,83,84 y 375 del código General del Proceso y demás normas concordantes o complementarias, procedió a librar mandamiento , mediante providencia de fecha diecisiete de julio del 2018, que mediante auto de fecha 18 de octubre del 2018, se ordeno seguir adelante con la ejecución, una vez liquidado y presentado el avalúo catastral se solicitó fecha de remate, por lo que el despacho una vez visto el mismo y al determinar muy por debajo del precio comercial se procedió a dictar la providencia de fecha (nueve de marzo de 2023, Interlocutorio N° 0681, por medio del cual se requiere avalúo.

#### **II. PLANTEAMIENTO DEL RECURSO**

La parte recurrente manifiesta entre otras cosas en el escrito de impugnación lo siguiente: El AVALUO COMERCIAL ya fue presentado mucho tiempo atrás, el juzgado se tomó mucho tiempo en darle traslado y ante mi constante insistencia para dicho traslado el juzgado ya me dijo que tenía el RAA desactualizado una vez presente actualización del mismo , ya el juzgado le dio traslado sin embargo me solicitó que presentara el AVALUO CATASTRAL para lo cual me tocó dirigirme nuevamente al juzgado y solicitarle que le oficiara al área metropolitana para que me expediera dicho certificado y así poder presentar el avalúo catastral, obtenido dicho certificado presente avalúo catastral y haciendo nuevamente la solicitud al juzgado este lo puso en traslado el 27 de julio de 2022 por diez días. Ahora bien señor juez si se observa bien el AVALUO COMERCIAL presentado y el AVALUO CATASTRAL presentado vemos que es mas alto el CATASTRAL que el COMERCIAL, de hecho el juzgado tomo el catastral para darle traslado que hace rato quedo en firme, el inmueble en referencia ya fue evaluado para el demandado



es mas beneficioso que se remate por el catastral que por el comercial y así no hacer mas gravosa la situación del mismo demandado.

De ser posible señor juez hacer una visita a dicho predio para que usted se cerciore de la ubicación del mismo y de la construcción ya que en todo este tiempo se ha tratado de vender por lo menos en sesenta millones y no ha sido posible, por tanto, lo que se afirma en el auto de la vocación turística y del valor de los materiales de la construcción no corresponden a la realidad en el inmueble que nos ocupa.

### III PROVIDENCIA RECURRIDA

providencia de fecha (09) nueve de marzo de 2023, Interlocutorio N° 0681, por medio del cual se requiere avalúo

### IV PROBLEMA JURIDICO

En este caso sería el de determinar si hay lugar a reponer el auto - por medio del cual se requiere avalúo.

### V CONSIDERACIONES

El recurso de reposición consiste en solicitar al mismo fallador que dictó el auto, lo modifique o reforme. Sobre su procedencia el Art. 318 del Código de los Ritos Procesales preceptúa:

*“ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. . Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del Magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se revoquen o reformen. Subrayas fuera del texto.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito presentado dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto, excepto cuando este se haya dictado en una audiencia o diligencia, caso en el cual deberá interponerse en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos...”*

En el caso sub examine encontramos que el la Dra. SANDRA MONICA LOPEZ OROZCO, apoderado de la parte demandante estando dentro del término legal interpuso el recurso de reposición, por lo que corresponde verificar los fundamentos jurídicos y facticos.

El artículo 444 del Código General del Proceso, establece que: “Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:



1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.
2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.
3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.
4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el 4 numeral 1.

Efectuada la anterior remembranza normativa, considera esta Agencia Judicial que el avalúo catastral allegado por parte del ejecutante es demasiado irrisorio, tomando en cuenta las circunstancias actuales de mercado teniendo en cuenta que, en un municipio de vocación turística como este, las condiciones de mercado son significativas, ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los materiales de construcción, y de los inmuebles en general.

Y por tanto como lo exige la norma en cita, así como la jurisprudencia constitucional, debe este Operador Judicial hacer uso de sus facultades inquisitivas para ordenar, de conformidad con lo legalmente previsto, la realización de un avalúo del inmueble dado en garantía, a fin de determinar su valor real como base para adelantar la ejecución solicitada en la demanda ejecutiva. Una vez allegado avalúo idóneo el proceso seguirá su curso.

En efecto, en sentencia de T-531 de 2010, la H. Corte Constitucional estableció en un asunto como el de marras, en que se evaluó el inmueble en una suma que no corresponde a su valor real, que ello vulnera el debido proceso y sentenció:

*"En cuanto hace a los jueces ya han sido suficientemente expuestas las consecuencias de su excesivo apego a las formalidades y de la consiguiente desatención del derecho sustancial y en lo tocante al demandante la Sala pone de manifiesto que, aun cuando de conformidad con el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil estaba facultado para presentar el valor del avalúo catastral del predio, incrementado en un 50%, la misma disposición le imponía una carga adicional que evidentemente no cumplió, cual es la de asegurarse de que el valor del avalúo catastral fuera idóneo para establecer el precio real. En este sentido el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil señala que el valor será el del avalúo catastral incrementado en el porcentaje fijado por la misma disposición, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real", caso en el cual "con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo". Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la*



posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de: su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos. En razón de lo anterior, la ley procesal exige respetar la igualdad de las partes y obrar, con lealtad, probidad y buena fe. al punto que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 37-4, establece como deber del juez "prevenir, remediar y sancionar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad y probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". La prolongada demora en el trámite del proceso ejecutivo hipotecario tiene su principal causa en el infinito valor que en el avalúo catastral se le asigna al inmueble y en el hecho de que la parte demandante lo aportó al proceso sin cumplir la carga de apreciar su idoneidad y de acompañar un dictamen.":

**Que el Artículo 42. C.G.P, establece Deberes del juez:** Son deberes del juez:

1. 23. *Prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal."*

Que en este caso si bien es cierto se aprobó avalúo mediante providencia de fecha veinticuatro (24) de Octubre del 2022 del dos mil veintidós (2022).Auto Interlocutorio N°254, no es menos cierto que el suscrito no conocía las condiciones y ubicación del bien inmueble, que una vez realizada la inspección judicial estima el suscrito que el avalúo aportado no corresponde a la realidad vista en la inspección judicial por lo que en aras de evitar fraude o colisión y Corolario de lo expuesto, no se repondrá el auto en mención.

En mérito de lo expuesto **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA ROSA.**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** NO REPONER la providencia de fecha (09) nueve de marzo de 2023, Interlocutorio N° 0681, por medio del cual se requiere avalúo

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**

**JUEZ**



**Firmado Por:**

**Oscar David Alvear Becerra**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 002**

**Santa Rosa De Cabal - Risaralda**

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: **adc6fb89606abd519a654429f4ff29c8486e29226e3dd022a7a0cbefc4ca35b1**

Documento generado en 28/03/2023 09:16:27 AM

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