



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Valledupar, trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Referencia: **EJECUTIVO**

Radicado: **20001400300520120046200**

Demandante: **BANCOLOMBIA S.A**

Demandado: **SERVORTOPEDICA S.A.S Y OTTO ARMANDO PEREZ OROZCO**

ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio queja propuesto por la parte demandante, en contra del auto de fecha 1 de junio de 2021, en el cual se negó el recurso de apelación interpuesto en subsidio contra el auto adiado 21 de abril de los cursantes.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1.- Manifiesta el recurrente que de conformidad a lo ordenado en el artículo 226 del C.G.P., los dictámenes que aportan las partes para establecer el valor comercial de un inmueble, están catalogados en el acervo probatorio como “Prueba pericial”, por consiguiente, al ser negada dicha prueba pericial por parte del Despacho, hace susceptible del recurso de apelación la providencia que negó su decreto, tal como así lo establece Numeral 3 del Artículo 321 del C.G.P., que a su tenor expresa: “También son apelables los siguientes autos”(...), 3° “El que niegue el decreto o la práctica de pruebas”, por lo que sin lugar a dudas la providencia de fecha, abril 21 hogaño, es susceptible del recurso de alzada, pues está negando tener como prueba pericial el dictamen aportado por el suscrito.

2. añade que, tal como así lo ha venido sosteniendo la Jurisprudencia patria, “Que los autos ilegales no atan al Juez, pues para el caso concreto el operador jurídico, no puede solucionar un error con otro error, ya que la jurisprudencia también ha recalcado que un Juez puede corregir sus yerros y por ende puede separarse de los autos que se consideren ilegales profiriendo la resolución que se ajuste a derecho, tesis que armoniza y que puede ser acogida en el proceso frente a los autos interlocutorios que acogieron una prueba pericial sin el cumplimiento de los requisitos legales como se ha puesto de presente, sin embargo el Despacho insiste en mantener el error en la prueba del dictamen pericial aportado por la contraparte, máxime cuando a toda luces se ve que ha sido huérfano de una debida valoración probatoria, y que muy a pesar de no cumplir los requisitos valuatorios estipulados en la Resolución No. 620 del 2008, el Despacho insiste en tenerlo como prueba, y que además por el hecho de no haber sido cuestionado por el demandante, eso no exime al Juez del proceso, de la obligación de hacerle una correcta valoración probatoria, donde hasta la fecha nunca se ha hecho”.

3. Que se comete otro error por parte del Despacho al exigir más requisitos de los plasmados en las normas valuatorias al dictamen aportado por el suscrito, pues en aras de estimar del valor comercial de un bien inmueble, por medio del “método de mercado”, ninguna norma exige que para ese fin se tengan que anexar registros fotográficos de los predios encuestados a fin de determinar el valor comercial del mercado inmobiliario, cuando lo cierto es que la norma solo exige realizar un estudio de las transacciones recientes, lo que se cumplió a cabalidad en el experticio, donde



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

están consignadas las compraventas de predios en sector del inmueble a avaluar, y que está a disposición del Despacho todas las referencias de los encuestados para su corroboración si a bien disponía hacerlo, con ello se entiende un dictamen transparente, que prueba el objeto del avalúo, como es estimar el valor comercial de la garantía a rematar.

4. finalmente que, se resalta la consideración del Despacho en la providencia recurrida, cuando refiere “Frente a los reparos hechos al avalúo que se encuentra vigente en el proceso, no efectuará el Despacho mayor pronunciamiento”, criterio que insiste en mantener el error, por no haber hecho una debida valoración, insistimos, de este experticio que no cumple con las solemnidades prescritas en la Ley sustancial para la existencia y validez de tenerlo como prueba, pues fue desarrollado por un método que no está contemplado en la norma valuatoria, y que tampoco fue valorado debidamente, pues en este caso se trata de un dictamen que no conduce a establecer el valor comercial del bien por contener un método valuatorio ineficaz para estimar el valor del predio y que además no es permitido como atrás se sustentó, contrariando la verdad real sobre el valor comercial, lo que impide poder rematar por estar sobre avaluado el predio en cuestión.

ACTUACIÓN PROCESAL

Del presente recurso se dio traslado a la parte demandada, quien no efectuó pronunciamiento.

CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 321 del Código General del Proceso, que: *“son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

(...)

3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.”

En ese orden, resulta pertinente señalar delantadamente que, la decisión que fue objeto de apelación por el impugnante en manera alguna denegó el decreto o practica de prueba solicitada, por el contrario, consta en el expediente que el avalúo del bien inmueble fue aportado por el ejecutante, dentro del término de traslado del experticio aportado por el ejecutado, en uso de su derecho de defensa y contradicción y de este se dio el traslado correspondiente a su contraparte por el término de tres (3) días, luego de lo cual se resolvió sobre estos, al tenor de lo reglado en el num 2° del art. 444 del C.G.P, decidiendo no acoger ninguno de los avalúos, por las razones expuestas en el auto adiado 21 de abril de la anualidad presente.

Por consiguiente, la providencia que pretende atacar por vía de alzada el extremo activo se encuadró eminentemente en la valoración de los avalúos aportados, por lo que es claro que estamos en presencia de un proveído que no era susceptible del recurso de apelación, por no haber mediado negativa al decreto o practica de una prueba a solicitud de parte que es precisamente el supuesto de hecho que establece la norma para la viabilidad del recurso de apelación.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

De otro lado, frente a los errores enrostrados frente al avalúo que se encuentra en firme en el sub examine, resulta diáfano que son inadmisibles en este momento procesal, en efecto las oposiciones y demás reclamos formulados por los recurrente deben ser catalogados como inoportunos, trasnochados y extemporáneos en atención a que cuando debieron pronunciarse en tal sentido no dijeron nada al respecto, lo cual debió ocurrir al momento en que se dio traslado al avalúo y no casi dos años después, pero vemos que el ahora recurrente guardó un sepulcral mutismo con el que implícitamente avalaron y aprobaron el avalúo aportado.

Por lo tanto, en resumidas cuentas, por contrariar las disposiciones del principio de preclusión y perentoriedad de los términos y oportunidades para impugnar las decisiones judiciales, es obvio que no están llamados a prosperar los reproches formulados por el ejecutante.

Aunado a lo anterior, tampoco es cierto que el Despacho incurra en error “*al exigir más requisitos de los plasmados en las normas valuatorias al dictamen aportado por el actor, pues en aras de estimar del valor comercial de un bien inmueble, por medio del “método de mercado”, ninguna norma exige que para ese fin se tengan que anexar registros fotográficos de los predios encuestados a fin de determinar el valor comercial del mercado inmobiliario*”, toda vez que, el tenor literal del art. 10 de la resolución 620 de 2008, a la que según su dicho se encuentra ajustado plenamente el experticio que aportó, dispone literalmente:

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.”
(subrayas nuestras).

Luego entonces, la mención efectuada en auto del 1 de junio de 2021 frente a la irrefutabilidad del avalúo aportado por el extremo activo no resulta infundada sino ajustada a la norma que regula la práctica de los avalúos comerciales.

Finalmente, es dable señalar que si la parte ejecutante considera que el avalúo que se encuentra en firme en el proceso no se ajusta a la realidad, puede aportar un nuevo experticio para tales efectos, en los términos y con el cumplimiento de los presupuestos establecidos por la normatividad aplicable.

En consecuencia de lo anterior, se negará la reposición del auto adiado 1 de junio de 2021 que negó el recurso de apelación interpuesto en contra del auto del 21 de abril



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

de la misma anualidad y por ser viable y procedente, se procede a dar trámite al recurso de queja interpuesto de manera subsidiaria, en consecuencia, se ordenará la reproducción de las actuaciones surtidas a partir de la presentación del avalúo por la parte ejecutada el 6 de octubre de 2020, obrantes en los archivos 11 y ss del expediente digital, para lo cual la parte demandante dentro del término de cinco (5) días, siguientes a la notificación de la presente providencia, deberá aportar las expensas necesarias para la reproducción de dichas piezas procesales, so pena de ser declarado desierto el recurso.

Una vez expedidas las copias remítanse a la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar para lo de su competencia.

Por lo anterior el despacho,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la reposición del auto adiado 1 de junio de 2021, que resolvió negar el recurso de apelación interpuesto en contra del auto de fecha 21 de abril de la misma anualidad en el que se resolvió no acoger los avalúos presentados por la partes ejecutante y ejecutada, con fundamento en las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: ORDENAR la expedición de copias de las actuaciones surtidas a partir de la presentación del avalúo por la parte ejecutada el 6 de octubre de 2020, obrantes en los archivos 11 y ss del expediente digital, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 353 del C.G.P, a costas de la parte interesada, para lo cual se le concede un término de cinco días, so pena de ser rechazado el recurso de queja. Una vez expedidas las copias remítanse a la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
Juez.

Firmado Por:

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

JUEZ

**JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE
VALLEDUPAR-CESAR**

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:

47aeedc17938e23d8c52da30af75f649e2a24565e370bda94f4590cde00472f7

Documento generado en 12/07/2021 08:17:21 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**