



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ARMENIA - QUINDIO**

**Asunto:** Resuelve Recurso de reposición  
**Proceso:** Ejecutivo Hipotecario  
**Ejecutante:** Ana María Riquett Currea  
**Ejecutado:** Fundación VERR  
**Radicado:** 630013103003-2018-00113-00

**Mayo veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022)**

Aborda el despacho en esta oportunidad el estudio del recurso de reposición y subsidiario de apelación gestado por el vocero judicial de la parte ejecutada en contra del auto calendarado al 30 de septiembre de 2021, por medio del cual se acogieron los avalúos catastrales de los bienes aprisionados, incrementados en el 50%.

Argumenta el recurrente que la extemporaneidad no justifica que se adopte el justiprecio catastral porque el juez debe recabar, aún de oficio, sobre la verdadera significación económica de los bienes a subastar.

Agrega que, aplicar rigurosamente el artículo 444.6 del CGP, implica un exceso ritual manifiesto, pues bien puede oficiosamente tratar de establecer la valuación real de los bienes para no lesionar los intereses de la parte ejecutada.

Solicita la revocatoria parcial de la providencia combatida y, en su lugar, ordenar a la parte actora la presentación de un avalúo real y comercial de los bienes o disponer la confección de este de oficio. Citó apartes de la Sent. T-531/2010.

Surtido el traslado del recurso se recibió escrito de réplica del portavoz judicial de la ejecutante. Se opuso a la prosperidad

del recurso. Replicó que no puedo presentar el avalúo comercial oportunamente por una serie de dificultades.

Sostuvo, además, que no se presenta exceso ritual manifiesto ratificando que la tardanza en la presentación de los avalúos se dio por dilaciones que atribuye al demandado.

Orientado a resolver se considera,

El recurso de reposición ha sido instituido por el legislador a fin de que el operador de justicia vuelva su atención a un asunto ya resuelto con miras a determinar si la protesta del recurrente tiene cabida o no, para con ello remediar los posibles impases cometidos.

Conforme al artículo 318 del C.G.P, el recurso debe formularse dentro de los tres días siguientes a la notificación de la providencia con expresión de las razones que lo soportan.

Para el caso se tiene que el recurso resulta tempestivo, pues fue interpuesto dentro del lapso hábil consagrado en la normativa antes citada, unido a que se expresó la razón de inconformidad, lo que resulta suficiente para dar trámite y resolución de fondo.

Contrastados los antecedentes descritos con el marco normativo y jurisprudencial que regula la materia, se concluye que la asiste razón al recurrente y en atención a ello se repondrá la providencia confutada, para, en su lugar, designar un perito evaluador.

Es cierto que el artículo 444.6° del CGP, prevé que, si no se allega oportunamente el avalúo de los inmuebles debe tenerse por tal el catastral incrementado en un 50%.

Sin embargo, esa previsión no puede aplicarse de modo literal, desconociendo el deber de indagar oficiosamente por el verdadero valor de los bienes objeto de la licitación.

A ese respecto se ha pronunciado la CSJ SCC, para indicar que el juez: <sup>1</sup>*“Debe velar porque al realizar la venta forzada, no se sacrifique el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contendientes, habida cuenta que el precio debe ser lo más cercano posible al real, y para ello el método a emplear debe ser el más idóneo”*.

Criterio también prolijado por la C.C., entre otras, en las Sent. T-064-2018 y T-222-2018.

Adicionalmente, ni la extemporaneidad, ni la falta de oposición, eximen de la nombrada carga:

*“No les resultaba viable a los falladores escudarse en el tenor literal del artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, ni en la pérdida de la oportunidad procesal para objetar que, según ese mismo precepto, tuvo la parte demandada, y que, por el contrario, era su deber actuar, aun oficiosamente, con la finalidad de otorgarle la prevalencia debida al derecho sustancial, en el caso examinado surge, además, de un conjunto de datos que aparecen en el expediente”*.

Los avalúos datan del 15-04-2021, es decir, hace más de un año y tasan el valor de cada uno de los inmuebles, de 30 mts<sup>2</sup>, en (\$363.000), que, a todas luces, resulta pírrica para bienes de esa naturaleza, por más que se incremente en el 50% o que al menos deja entrever que no corresponde a la realidad.

---

<sup>1</sup> STC-5980-2021, STC12446-2021

En la labor de administrar justicia, el operador no puede renunciar a la verdad jurídica que aflore del acontecer del proceso.

Así, del estudio del expediente se advierte que los avalúos catastrales que, en su momento, se acogieron no brindan certeza en punto al verdadero valor de cada uno de los inmuebles embargados y secuestrados.

En suma, al realizarse la comparación entre el monto de las obligaciones ejecutadas y la valuación catastral aludida se concluye que no era razonable haber acogido aquellos por más que el mandato legal lo impusiera, pues se estaría renunciando a la verdad real referida líneas atrás, en prenda de un formalismo procesal.

Lo anterior porque el avalúo catastral responde a un criterio general de zonas uniformes, mientras, el comercial, toma en consideración las particularidades propias de cada inmueble, no solo su ubicación, sino su área, estado de conservación, proyecciones etc, con lo cual, refleja más fielmente su significación económica.

Bastan entonces las consideraciones que anteceden para acceder a la reposición invocada y, en consecuencia, en aras de no lesionar los intereses de las partes, decretar la práctica de un dictamen pericial de oficio que logre determinar con exactitud el precio correcto y actualizado de cada uno de los inmuebles gravados, por manera que se designará profesional experto en la materia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** REPONER para REVOCAR el auto calendado al 30 de septiembre de 2021.

**SEGUNDO:** DECRETAR la práctica de un avalúo pericial a cada uno de los bienes embargados y secuestrados al interior de las diligencias.

Para el efecto se designa a al Ingeniero Alfredo Álvarez López<sup>2</sup>, quien deberá rendir el dictamen dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

Líbrese oficio al canal digital del designado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN  
JUEZ**

Estado # 78 del 31-05-2022

---

<sup>2</sup> [alallo57@hotmail.com](mailto:alallo57@hotmail.com)

**Firmado Por:**

**Ivan Dario Lopez Guzman**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 003**

**Armenia - Quindío**

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: **253b99fd071420ad90ffafe557fff607c29f2b421bb146af07fa8bb6f8fc28c0**

Documento generado en 27/05/2022 07:55:04 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**