



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

**Asunto:** Resuelve recurso de reposición  
**Proceso:** Ejecutivo Singular  
**Ejecutante:** Banco Davivienda S.A  
**Ejecutado:** L&L Construcciones Con Diseños  
S.A.S y Otros  
**Radicado:** 63001-31-03-003-2019-00115-00

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

Aborda el despacho en esta oportunidad el estudio del recurso de reposición gestado por la apoderada judicial de la entidad ejecutante frente al auto calendado al 04 de abril último, por medio del cual, se acogió como avalúo del bien embargado y secuestrado al interior de la ejecución el correspondiente al catastral, decisión adoptada con fundamento en lo reglado en el numeral 6 del artículo 444 del C.G.P.

En síntesis, la recurrente indica que el avalúo allegado cumple con lo dispuesto en el numeral 4 del precepto aludido líneas atrás, pues, a la par de acercar el catastral, que consideró como no ajustado a la realidad, acompañó dictamen pericial contentivo del avalúo real del bien perseguido. La norma no establece término de presentación del avalúo catastral

Anota, además, que si dicha experticia no reunía los requisitos conforme los criterios del despacho debía de habersele otorgado un tiempo prudencial para su corrección en aras de generar beneficios procesales y de la parte demandada.

Bajo tales argumentos, solicita la revocatoria de la providencia combatida para que se disponga la complementación del dictamen pericial.

Surtido el traslado del recurso mediante fijación en lista no se recibió réplica del extremo pasivo.

En orden a resolver se considera,

Confrontados los antecedentes descritos, con el marco normativo y jurisprudencial que regula el asunto, se concluye que debe reponerse el auto censurado, como reclama la censura, pero por los motivos que seguidamente se expondrán.

En el caso de los inmuebles, según el artículo 444.4 del CGP, si el interesado considera que el avalúo catastral no es idóneo, debe aportar uno pericial, obtenido en la forma descrita en el numeral 1° de esa misma norma, esto es, 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, para lo cual, puede contratar entidades o profesionales especializados.

De modo que la ley adjetiva si fija un plazo preciso dentro del cual debe presentarse el avalúo pericial al punto que el numeral 2 señala que se debe correr traslado de los avalúos que se hubieren presentado oportunamente.

Así, por expresa disposición del legislador se tiene que cuando no se aporte el avalúo de un inmueble dentro del interregno de ley, como aconteció en este asunto, debe darse aplicación a la regla propia de la valuación de esta clase de bien vista en el numeral 4 de dicha normativa, esto es, el avalúo catastral incrementado en un 50%.

Sin embargo, en la labor de administrar justicia el operador no puede renunciar a la verdad real que aflore del acontecer del proceso.

Así, del estudio del expediente se advierte que el avalúo catastral que, en su momento, se acogió, no brinda certeza en punto al verdadero valor del inmueble embargado y secuestrado.

En suma, el monto de la obligación ejecutada deja entrever que el avalúo del bien perseguido no logrará satisfacerla, lo que va en detrimento de los intereses de ambas partes.

Además, el avalúo catastral se basa en zonas uniformes, mientras la comercial toma en consideración las particularidades de cada inmueble, no solo su ubicación sino su vetustez, estado de conservación, acabados, etc, con lo cual, refleja más fielmente su significación económica.

En esa línea, 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”*

De modo que, al margen de que haya expirado el plazo para presentar el justiprecio comercial, si el catastral no se aviene al genuino contenido económico de los bienes aprisionados, la base a la subasta debe ser aquél y no éste.

De otro lado, <sup>2</sup>*“el dictamen pericial está reglado, incluso en la sustancia misma de su contenido; por ello, aquel informe pericial que no contenga los puntos anteriormente relacionados, no está presentado en debida forma; situación que puede conducir a la*

---

<sup>1</sup> STC5980-2021, STC12446-2021, T064-2018, T-222-2018

<sup>2</sup> OCHOA P. Cesar M. Tratado de los dictámenes periciales. Dike, Medellín, 2017 p. 82.

*pérdida de fuerza probatoria del dictamen pericial, ya que el juez no contaría con los supuestos mínimos que permitan darle certeza sobre la prueba e independencia del perito , y la contradicción del dictamen se podría ver truncada, en particular si no se incluyen en el informe los numerales: 1, 3, 7, 8, 9 y 10 del artículo 226 del Código General del Proceso; a su vez, como lo vimos anteriormente, el numeral 5 es relevante para verificar la idoneidad e independencia del perito”*

Sin embargo, como acotó la recurrente, la inobservancia de tales requisitos no debe conducir al rechazo del dictamen sino a su inadmisión, así se infiere del art. 173 Inc. 2º del CGP, según el cual, el juez debe pronunciarse sobre la admisión de las pruebas aportadas y así lo considera autorizada doctrina<sup>3</sup>.

También es refractaria al rechazo del dictamen por carencias formales la CSJ SCC que sobre el punto tiene dicho: *“De modo que el análisis acerca del cumplimiento o no de los requisitos enlistados en el citado precepto 226 corresponde a una actividad propia del momento en que se dirime la controversia, razón por la cual la ausencia de los mismos no da lugar al rechazo automático de dicho medio convicción. Esto es, a que se impida su ingreso al proceso, puesto que los únicos motivos que llevan a esa determinación son los referidos en el artículo 168 ibidem, huelga reiterar, respecto de “las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles”. Y no existe disposición especial en materia de experticia que autorice excluir la prueba por esa razón”*

---

<sup>3</sup> SERIE INVESTIGACIONES EN DERECHO PROCESAL. Oralidad y escritura. El proceso por audiencias en Colombia. Ronald J. Sanabria V. Relaciones entre pruebas y oralidad: Experiencias penales útiles para los procesos civiles. 2016. P. 157.

<sup>4</sup> STC2066-2021

Bastan entonces las consideraciones que anteceden para acceder a la reposición del auto atacado en lo tocante al avalúo

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

**RESUELVE**

**PRIMERO:** REPONER para REVOCAR el numeral primero del auto proferido el 04 de abril de 2022, mediante el cual se acogió el avalúo catastral.

**SEGUNDO:** En su lugar, CONCEDER, a la parte demandante, el término de cinco (5) días para que complemente el avalúo pericial con los requisitos echados de menos en esa providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN**  
**JUEZ**

[Estado # 78 del 31-05-2022](#)

Firmado Por:

Ivan Dario Lopez Guzman  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 003  
Armenia - Quindío

Código de verificación: **5d395b3e4e6dcd6d3fa166b5a54dbf635f47fe8e2d99d6605d9166393140161f**

Documento generado en 27/05/2022 07:55:06 AM

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

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