



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA - QUINDIO

Asunto: Resuelve Recurso
Proceso: Ejecutivo Mixto
Ejecutante: Mauricio Echavarría Hernández
Acumulado: Ejecutivo Hipotecario
Ejecutado: Walter Chanci Londoño
Radicado: 63001-31-03-003-2015-00103-00

Noviembre treinta (30) de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO

Desatar el recurso de reposición y subsidiario de apelación, promovido por la parte ejecutada contra el auto calendado al 01-11-2023.

II. ANTECEDENTES

A través de la decisión combatida, el despacho señaló fecha y hora para llevar a cabo diligencia de remate del bien gravado.

Inconforme, la apoderada del extremo pasivo interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación apoyado en que el avalúo del bien no se encontraba actualizado, señalando que por ley esa valuación debía ser inferior a dos años y el obrante en el proceso excedía ese límite temporal.

Del recurso en comento se corrió traslado mediante fijación en lista del 17-11-2023, en cuyo término se recibió réplica de la parte actora en la que calificó la protesta inocua y sin motivación, con argumentos dilatorios y no procesales, sin extender pronunciamiento de cara al fondo del recurso.

Superado el rito formal previsto para esta clase de recursos, se abre paso su resolución de fondo, con apoyo en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición ha sido instituido por el legislador a fin de que el operador 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.

La protesta de ahora se interpuso en tiempo oportuno y la recurrente esbozó su razón de inconformidad, por lo que se abre paso la resolución de fondo.

Con esa finalidad, se es preciso destacar que la parte ejecutada desatendió la posibilidad que el ordenamiento procesal otorgaba en su favor para la actualización del avalúo.

En efecto, el inciso segundo del artículo 457 del C.G.P habilita al ejecutado para presentar un nuevo avalúo una vez ha transcurrido un año contado desde la fecha en que el anterior avalúo ha quedado en firme, actuación que, por supuesto, es de cargo de la parte ejecutada, no así del despacho.

Así, era carga de dicho interviniente gestionar la actualización del avalúo del bien en pendencia, alternativa por completo desatendida, sin que tenga lugar reprochar la vigencia del avalúo justo ahora que se ha señalado fecha y hora para llevar a cabo su venta en pública subasta.

No acierta la recurrente al sostener que “*por ley*” el avalúo debe ser inferior a dos años, pues la codificación procesal no estableció esa regla de la temporalidad para los procesos ejecutivos, respecto de los cuales, valga recordar, existe normativa especial.

En efecto, en un asunto de estos perfiles, el avalúo inicial se rige por lo previsto en el artículo 444 del C.G.P, codificación a que a su vez activa nuevas posibilidades de avalúo, en el caso del demandante cuando han cursado dos subastas desiertas, en el caso del ejecutado, pasado el año narrado líneas atrás.

Puestas en este orden las cosas, se tiene que la actualización del avalúo en este caso sólo hubiera sido posible por iniciativa de la parte ejecutada, pues no se han adelantado subastas anteriores como para que fuere el actor quien lo actualizare, sin que tampoco lo hiciere su contendor, estando habilitado para ello.

Ahora bien, en la labor de administrar justicia, el operador no puede renunciar a la verdad real que aflora del acontecer del proceso.

Así, del análisis del expediente, se advierte que el avalúo que resultó aprobado en providencia del 01-04-2019 fue elaborado el

07-11-2018, es decir desde hace aproximadamente cinco años, de modo que no brinda certeza en punto al verdadero valor actual de la heredad, por lo que subastarla con tal incertidumbre podría conculcar las garantías del ejecutado.

Vale acotar que las particularidades del inmueble ante el paso del tiempo necesariamente han de variar, pues su vetustez, estado de conservación, acabados, destinación, explotación, etc, inciden en su valuación actual.

Además, el Juez, *“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”*¹

De modo que, al margen de que la parte ejecutada hubiere desatendido su oportunidad de actualización del avalúo, no puede pasarse por alto que el avalúo obrante el plenario luce desactualizado.

Corolario, se revocará la decisión de señalamiento de fecha para remate, pero por las razones que preceden y en su lugar se dispondrá la actualización del avalúo, para lo cual se oficiará al perito designado en su oportunidad para que proceda de conformidad.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER para REVOCAR el auto calendado al 01-11-2023.

SEGUNDO: ORDENAR la actualización del avalúo rendido por el Ingeniero Alfredo Álvarez López sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 284-6397, Finca El Balcón, Vereda La Castalia, Paraje rural del municipio de Filandia, con el propósito de determinar el precio actual del inmueble atendiendo sus condiciones actuales, para lo cual se otorga el término de treinta (30) días.

Comuníquese esta decisión al perito a través de su correo electrónico, acompañando copia del dictamen presentado en su

¹ STC5980-2021, STC12446-2021, T064-2018, T-222-2018

oportunidad visible en el pdf 03, páginas digitales 113-133 y su complementación vista en las páginas digitales 166-170.

Conforme a lo previsto en el artículo 229 del C.G.P, se requiere a ambos extremos para que presten la colaboración necesaria al perito para la confección de su dictamen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

[Estado # 190 del 01-12-2023](#)

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: **55a22260dd7ff9904dfa863deae8878c811361a25902912def5c2a09cf12976c**

Documento generado en 29/11/2023 11:43:01 PM

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

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