

**RAD. 2012-00001-00**

JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA <joseto.legis@hotmail.com>

Mar 21/11/2023 11:51

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle del Cauca - Guadalajara De Buga <j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (335 KB)

MEMORIAL JUZGADO - RECURSO REPOSICIÓN.pdf;

**Buenos días.**

Comendidamente envío memorial para que sea agregado al siguiente proceso:

**EJECUTIVO**

**RAD. 76-111-31-03-003-2012-00001-00**

**DEMANDANTE: Berta Catalina González Sánchez**

**DEMANDADO: Zoraida Sánchez de González.**

Atentamente,

**JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA**

Abogado

Apoderado judicial Bertha Catalina González Sánchez



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA**

Presente

**REF: PROCESO EJECUTIVO PROPUESTO POR BERTHA CATALINA GONZÁLEZ SÁNCHEZ CONTRA ZORAIDA SANCHEZ DE GONZALEZ**

**RAD. 761113103003-2012-00001-00**

**RECURSO DE REPOSICIÓN**

JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA, abogado con T.P. No. 30.999 expedida por el C.S. de la J., conocido en las diligencias procesales de la referencia como procurador judicial de la señora BERTHA CATALINA GONZÁLEZ SÁNCHEZ, con el mayor respeto acudo al Despacho a efectos de interponer RECURSO DE REPOSICIÓN contra una parcialidad del auto 1006 proferido el 15 de noviembre de 2023, más exactamente, en contra del numeral Tercero Resolutivo, mediante el cual requiere a la parte que agencio *"...para que a través de un Topógrafo debidamente acreditado, efectuó un estudio topográfico del bien inmueble cautelado, identificado con matrícula inmobiliaria 373-35083, en aras de establecer si el área avaluada (198m<sup>2</sup>) corresponde al área real o reportada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (230m<sup>2</sup>).*

*También podrá, si a bien lo tiene, realizar el procedimiento de aclaración, corrección, actualización, rectificación de linderos y área, e inclusión de área de bienes inmuebles, ante el instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados, según la Resolución conjunta SNR Nro. 5204 IGAC Nro. 479 del 23 de abril de 2019. Esto con el fin de establecer el área real del predio y poder continuar con el avalúo y posterior remate."*

La motivación judicial tiene su simiente en la diferencia presentada entre las áreas certificadas por el IGAC (certificado catastral) y la que publicita el certificado de tradición, la primera de 198 M<sup>2</sup> y esta última de 230 M<sup>2</sup>.

A efectos de sustentar el recurso planteo la siguiente argumentación:

Inicio manifestando que es preciso destacar que el punto Tercero Resolutivo en cuestión se compone de 2 párrafos; el primero de ellos de índole obligatoria y, el último, optativa, es decir, a criterio del actor.

Teniendo en cuenta esta última apreciación, el sustento de la reposición se habrá de limitar al primer párrafo del numeral tercero resolutivo de la providencia, que es el que dispone la medición del inmueble materia del avalúo, por un perito debidamente acreditado.



**Jose Tomas Esquivel Montoya**

Abogado

Reza el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P.:

***“ART. 444 (.....) 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 numeral 1°.”*** (negrillas fuera de texto).

Vista así la norma, expresa el concepto claro que se debe tener al momento de avaluar un bien inmueble dentro de un proceso ejecutivo; bien se hace con base en el avalúo catastral incrementado en un 50%, ora por un avalúo o dictamen pericial idóneo.

Es decir, que el criterio para presentar el avalúo radica en cabeza del ejecutante quien, en estas diligencias procesales, optó por agotar una de las alternativas a las que se refiere y autoriza la ley, cual es la del avalúo catastral con su incremento.

Aquí vale la apuntación atinente a relieves la actitud asumida históricamente por la propietaria del inmueble frente a la certificación catastral, pues ha aceptado que el área del inmueble que arroja el IGAC es de 198 M2., sin que de su parte haya habido alguna gestión tendiente a igualarla con el área explicitada en el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que aparece mayor, o por lo menos de corregirla si es que eventualmente presenta inconsistencia o error.

Es decir, que con tal medida, la del IGAC, la propietaria del bien rinde sus tributos al Estado y que con este área se entiende para todos sus efectos fiscales; y pretender variar a estas alturas del proceso su cabida, no solo contraría el espíritu de la ley, originada en el concepto objetivo consistente en que ese es el precio fijado por el Estado y aceptado por la titular de dominio, el cual para efectos judiciales ejecutivos se ha presentado con incremento del 50%; sino que, además, la fijación misma de un área diferente, cualquiera que sea, por exceso o por defecto, no conlleva a nada distinto en materia de avalúo, pues la sola modificación del área por un perito topógrafo, si es que tal trabajo lo arroja, en nada muda el avalúo presentado en escrito de 1 de noviembre de 2023.

Sobre esta particularidad es menester resaltar que el cambio de área ante el IGAC, a través de una resolución motivada oficialmente, no necesariamente conlleva el cambio de avalúo catastral.

Y es este punto en donde tenemos que retomar la norma procesal que rige el avalúo de inmuebles, que es de donde parte y radica la atribución que respalda a mi representada para establecerlo a partir del avalúo catastral, por el cual hemos optado.

Considero y lo digo con el mayor respeto, que cualquier inconformidad que surja sobre el particular, se debe tramitar bajo los parámetros de la contradicción del avalúo optativo que hemos presentado, en donde la demandada, en su ejercicio, podrá aducir el avalúo pericial que considere pertinente, inclusive el que resulte en razón de un metraje disímil.



**Jose Tomas Esquivel Montoya**

Abogado

De conformidad con el tratadista Hernán Fabio López Blanco, se tiene así que si para promover la diligencia de remate se presenta únicamente el documento que da cuenta del avalúo catastral, se entiende que lo admite la parte que así obró, lo cual no implica que quede definitivo como guía debido a que la otra parte podrá realizar la objeción dentro del término de traslado, si considera que existe alguna inconsistencia o error.

Seguir los dictados de la ley, determinantes del avalúo inmobiliario y de su contradicción, no solo procura su observancia, sino que también propende por darle celeridad al proceso en aplicación del principio rector de la economía.

Dicho de otro modo, optar por la realización de un peritaje solo con el propósito de verificar el área del inmueble, en nada cambiaría el valor por el cual hemos optado fijado a partir del avalúo catastral, que es de \$ 227.224.500, toda vez que nuestra postura se ha radicado en tal procedimiento valuatorio alternativo, con respaldo absoluto en el texto legal.

Finalmente debo señalar, con el anunciado respeto, que fijar nuestra posición a través del presente recurso no conlleva el desconocimiento del poder discrecional ni de la facultad oficiosa que tiene el rector del procedimiento para el decreto de medios probatorios, de la cual ha sido investido por el artículo 170 del compendio adjetivo; pues de lo que aquí se trata es de procurar la fijación del avalúo pericial y de su ritualidad en la forma prevista en norma expresa y especial ( num. 4 art. 444 C.G.P.). Debiéndose tener presente que el precio que hemos señalado no constituye propiamente un avalúo pericial, siendo distinto su tratamiento y orígenes; uno en un avalúo catastral y el otro a través de la pericia de un experto; aquel objetivo y material, y este último profesional y subjetivo.

Así las cosas, solicito al Despacho se sirva Reponer para revocar el punto tercero resolutivo de la providencia 1006 calendada el 15 de noviembre de 2023 y, en su lugar, correr el traslado del avalúo tasado con base en el certificado catastral expedido por el IGAC, que presentamos para su contradicción el 1 de noviembre de este anuario.

Del señor Juez,

**JOSE TOMAS IGNACIO ESQUIVEL MONTOYA**

Guadalajara de Buga, 21 de Noviembre de 2023



**Juzgado Tercero Civil del Circuito**

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061-

Email: [j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

---

**CONSTANCIA DE SECRETARIA**

Proceso: Ejecutivo

Demandante: Bertha Catalina González Sánchez

Demandado: Zoraida Sánchez de González

Radicación nro.76-111-31-03-003-2012-00001-00

En la fecha y siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m), se fija AVISO para dar traslado a la parte demandada del recurso de reposición interpuesto por la demandante Bertha Catalina González Sánchez, en contra del auto interlocutorio nro.1006 del 15 de noviembre de 2023, proferido por este Despacho Judicial, dentro del proceso de la referencia, por el término de tres (3) días. Se fija en lista según el artículo 110 del C. G Del P.

Guadalajara de Buga, 23 de noviembre de 2023

**EDNA JOHANA PEÑA TORRES**

Secretaria