



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

LISTA DE TRASLADO. (ART. 110 C.G.P.)

Asunto que se fija en lista de traslado en la cartelera (micro sitio) del Juzgado y en la plataforma Tyba en proceso que se relaciona a continuación, para conocimiento de las partes, a saber:

ASUNTO: Proceso Ejecutivo Con Acción Real **de** ÁLVARO SOTO GALVAN. contra GERMÁN MONTES GALVAN Y FERNANDO MONTES ALEMAN. **RAD.** 23001310300320210013800.

Se da en traslado recursos de reposición presentado por el doctor **PLINIO ARIZA VIVERO**, apoderado de la demandante, en contra del auto de fecha 01 de junio de 2022 que resolvió adición al auto de fecha 06 de abril de 2022, por el termino de tres (03) días de conformidad con el artículo 110 del Código General del Proceso, que empezarán a correr desde el día siguiente a la fijación de la presente lista.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 18 de agosto de 2022.

A las 08:00 A.M., se fija la presente lista de traslado en la cartelera virtual del Juzgado, por el término de un (1) día, para conocimiento de las partes, en el proceso antes relacionado.


YAMIL MENDOZA ARANA.
Secretario.

SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 18 de agosto de 2022.

Siendo las 6:00 P.M., vencido el término indicado por la ley, se desfija la presente lista de traslado de la cartelera virtual del Juzgado. Queda el expediente virtual a disposición de las partes por el término arriba indicado.


YAMIL MENDOZA ARANA.
Secretario.

PLINIO NEL ARIZA VIVERO
Abogado
Dir. Cra 7ª No. 33-63. Cel. 3103689858.
E-mail RNA. plinioariza@hotmail.com
Montería-Córdoba.

Montería 07 de junio de 2022

Señor:

JUEZ 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA.

Correo electrónico: j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref. Proceso: Ejecutivo con Acción Real.

Demandante: ÁLVARO JOSÉ SOTO GALVAN

Demandados: GERMAN ALBERTO MONTES ALEMAN y OTRO.

Radicado No: 23-001-31-03-003-2021-00138-00.

Asunto: Recurso de reposición auto de fecha 06 de abril de 2022 – Auto 01 de junio de 2022. Art. 318 CGP.

PLINIO NEL ARIZA VIVERO, identificado con la C.C. N° 6.884657 expedida en Montería y T.P. N° 42.779 del CSJ y Correo Electrónico R.N.A.: plinioariza@hotmail.com, – (canal electrónico elegido para los fines del proceso, tramites y envío de memoriales) –, por medio del presente escrito interpongo **recurso de reposición contra el auto de fecha 06 de abril de 2022, por el cual se fija avalúo** en este proceso, cuya **adición fue negada por auto de fecha 01 de junio de 2022**, conforme a lo preceptuado en el artículo 318 del CGP, en la siguiente forma:

I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD:

El presente recurso es procedente conforme al artículo 318 numeral 1° del CGP, por no existir norma en contrario frente a las providencias del 06 de abril y 01 de junio del año 2022 dictadas por el Despacho. De igual manera, conforme a lo preceptuado en el inciso final del artículo 287 del CGP, que establece que *dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación – adición – podrá recurrirse también la providencia principal.*

II. OBSERVACIONES PRELIMINARES:

Que se Revoque el auto de fecha 06 de abril de 2022 conforme a las razones y peticiones que más adelante indico.

De igual manera, solicito rectificación del auto de fecha 01 de junio de 2022 por el cual no se le dio trámite a la adición al considerar el Despacho que fue presentada por fuera de la ejecutoria del auto calendarado 6 de abril de 2022, cuando ello no fue así, habida cuenta que dicha providencia fue notificada por estado el día 7 de abril, en consecuencia, el termino empezó a contarse el día 8 de abril de 2022, los días 9 y 10 de abril de 2022 son sábado y domingo, no cuentan, los días 11 a 17 de abril de 2022 vacancia judicial Semana Santa, los días 18 y 19 completan los tres (3) días de ejecutoria. **Nota:** Como la adición fue presentada el día 19 de abril de 2022, la solicitud de adición fue presentada dentro del término de ejecutoria.

III. SUSTENTACIÓN: SUPUESTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1º.– Como quiera que el Despacho señaló en providencia del 01 de junio de 2022 que la “*inconsistencia en la metodología valuatoria empleada respecto de los diferentes avalúos traídos a colación, no es motivo para adicionar*

providencias, pues, el apoderado judicial cuenta con los medios procesales para enervar las decisiones al interior de la Litis”; así como también afirmó que los motivos que se enrostran en la solicitud, se percibe que el mismo no está de acuerdo con la motivación y decisión del auto de fecha 06 de abril de 2022; situación está en la que el despacho no puede inferir, pues, lo procedente es atacar la decisión mediante los medios que la ley establece”, se formula el recurso de reposición con base en el artículo 318 del CGP.

2º.- La parte actora presentó el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de M.I. No. 140-1915 de la ORIP Montería el 21-11-2021 fijando el despacho la suma de \$264.199.500 (avalúo catastral: \$176.133.000 incrementado en el 50%).

3º.- Contra dicho avalúo catastral se formularon las observaciones que trata el artículo 444 del CGP soportadas en dictamen de avalúo actualizado conforme a la actual reglamentación urbanística actual que rige el municipio de Montería – POT 2021 – adoptado mediante Acuerdo Municipal 003 del 5 de mayo de 2021 expedido por el Concejo Municipal de Montería.

4º.- El predio materia de avalúo se encuentra ubicado en la **Unidad de Planeamiento Pieza URBANA “Ciudad Centro” UDP 280 denominada CIUDAD CENTRAL**, siendo los hitos urbanos, sitios y sectores más importantes del entorno del inmueble: El Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), el Hospital San Jerónimo, el Colegio La Salle, la Clínica de Traumas y Fracturas, el Puente Vehicular de la Avenida Circunvalar con Calle 29, el Súper Almacenes Olímpica (SAO), Los Almacenes de cadena (Justo y Bueno, D1, Ara), cuenta con varios colegios cerca del área de influencia y centros médicos que flexibilizan el uso del suelo en la zona.

5º.- El avalúo soportado jurídica, técnica y conforme al nuevo POT 2021, ascendió a la suma de \$526.433.000 pesos, sin embargo, El Despacho no tuvo en cuenta las observaciones y objeciones.

6º.- La parte demandante, presenta un avalúo desactualizado sin visita al inmueble y con graves falencias de fecha abril 12 de 2021 por valor de \$397.286.666 señalando que existe – sin explicar – que existe una diferencia abismal en los posibles precios de venta de \$129.146.667, señalando que el precio establecido por el valuador de la parte demandante no es idóneo para la zona, es un precio que no corresponde con el área del terreno, de la construcción, el estado de la casa y la ubicación, estando sobrevalorado; por tanto, **objeta el avalúo presentado por la parte demandada y solicita estimar como el idóneo el presentado por el demandante.**

7º.- Revisado el auto de fecha 06 de abril de 2022 en cuestión que fija el avalúo, en sus consideraciones, desarrolla el artículo 444 numeral 2º del CGP, señalando que no contempla objeciones, solo observaciones, motivo por el cual no imprime trámite alguno a las objeciones presentadas, pero manifiesta que se tendrán en cuenta como observaciones.

8º.- Indica el Despacho que es deber suprallegal del Juez de disponer de los medios necesarios para que en la medida de lo posible fije el precio justo de los fundos que han de ser objeto de puja, máxime cuando los ejecutados presentaron sus observaciones desde la aportación del “avalúo catastral” sobre lo desajustado a la realidad del porcentaje del predio a subastar; sin embargo, erradamente el despacho considera que el avalúo aportado aumentado en un 50%, no es desfasado conforme a la realidad y características del inmueble, lo que sí es notable la diferencia abismal entre los dos avalúos comerciales allegados, pues nótese que del avalúo presentado por el vocero judicial demandante data del 21 de abril de 2021, y el avalúo aportado por los demandados data 10 de febrero de 2022, radicando una diferencia en valor de \$129.146.334, en menos de un año. Se resalta que no se hace mención ni descripción del inmueble por parte del Despacho.

9º.- El Despacho a pesar de las citas jurisprudenciales y legales hizo pronunciamiento alguno respecto de las **“OBSERVACIONES”** y las objeciones señaladas al avalúo catastral, indicándole además que tampoco hizo pronunciamiento a las observaciones con las **objeté la parte demandante** el avalúo presentado por la parte ejecutada; las imprecisiones técnicas del avalúo presentado por la parte demandante, en puntos importantes como

los siguientes: **OBSERVACIONES Y DETALLES. NOTA:** este avalúo se realiza con la visita ocular que se hizo al inmueble por su parte exterior, ya que fue imposible acceder al interior del mismo, se presume el reparto interno tomando como base que son viviendas construidas en serie y con el mismo plano arquitectónico para su distribución interior y también se hizo con base en la información tomada de la escritura pública, se nota un cambio en acabados exteriores como es de pisos y pañetes, las fotos tomadas corresponden a la realidad actual del inmueble.

10º.– El informe de avalúo acogido por el Despacho no está conforme a las normas urbanísticas ni de planeación del Municipio de Montería, POT 2021, según acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021 del Concejo Municipal de Montería que lo reglamenta.

11º.– El Despacho no sopesó las diferencias entre uno y otro avalúo, la metodología utilizada, pues no resulta razonable señalar que el avalúo escogido lo fue, por estar más cercano al avalúo catastral – del cual no se indican las razones o fundamentos de este – el cual no es tan ostensible y/o desajustado a la realidad del predio a subastar. No se identifica en el auto cual fue el método valuatorio que consideró el despacho como válido para aplicarse al presente asunto de los dos avalúos, no señaló las falencias y deficiencias para la no escogencia de avalúo presentado por los demandados. Lo anterior evidencia que el Despacho no apreció el avalúo de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento de no haber visitado el inmueble internamente y el dictamen presentado por los ejecutados.

12º.– La providencia no tuvo en cuenta el significado jurídico de la palabra objeción como *impugnación o réplica contra el avalúo catastral (del vocablo latino obiectio)*, mecanismo que posibilita el ejercicio del derecho de contradicción; en fin, oponer nuestras razones en contra del avalúo catastral). Finalmente, señalamos que el Despacho no permitió la contradicción del dictamen, por no citar a los peritos a audiencia para tal fin.

Con base en lo señalado, se formulan las siguientes:

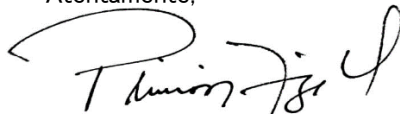
IV. PETICIONES: OBJETO DEL RECURSO.

1ª.– Revocar el auto de fecha 06 de abril de 2022 y disponer el trámite pertinente señalado en los artículos 227, 228 y 444 del CGP, esto es: i) que se cite a los peritos a la audiencia que corresponda, para interrogarlo sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, que es cuando se pueden poner de presente aquellas situaciones que pueden afectar gravemente sus conclusiones o que requieran ser aclaradas o complementadas; ii) o presentar un nuevo dictamen, que también deberá ser controvertido; y iii) realizar ambas actuaciones.

2ª.– Rectificar o reformar la providencia del 01 de junio de 2022 y disponer que la solicitud de adición del auto de fecha 06 de abril de 2022 se hizo dentro del término legal, teniendo en cuenta la vacancia judicial por Semana Santa.

Derecho: artículos 227, 228, 287, 318, 444 y s.s. y c.c. del CGP.

Atentamente,



PLINIO NEL ARIZA VIVERO

C.C. N° 6.884.657 de Montería.

T.P. N° 42.779 del CSJ.

