



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Melgar - Tolima, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Ejecutivo con garantía real
Ejecutante: Bancolombia S.A.
Ejecutados: Juan Carlos Caceres y Yenny Marlieth Hernández.
Radicación: 73-449-31-03-002-2017-00028-00

Se decide el recurso de reposición interpuesto por la parte ejecutada contra el numeral 2.2. de la parte resolutive del auto proferido el 27 de junio de 2023, previas las siguientes,

I. Consideraciones:

1.1. En el numeral 2.2. de la parte resolutive del auto proferido el 27 de junio de 2023 se acogió el avalúo comercial aportado por la parte ejecutante, en consecuencia, se determinó que el valor del inmueble distinguido con matrícula número 366-10274, casa lote 32 del condominio campestre El Portal de Melgar – Tolima corresponde a ochocientos diecisiete millones seiscientos un mil quinientos pesos moneda legal (\$817'601.500) para el 28 de octubre de 2022.

1.2. La parte ejecutada oportunamente interpuso recurso de reposición contra dicha decisión argumentando que no se debe acoger el dictamen de la parte ejecutante porque *“es errático en la sumatoria del porcentaje agregado al valor catastral (...) no tuvo en cuenta los valores agregados de esta clase de bien que difiere de los parámetros normales (...) en el análisis del Juzgado sobre las ofertas de demanda y el valor del metro cuadrado presentados por el ejecutante y el ejecutado, los mismos sustentados de manera técnica por ambos, y que aunque los rangos expuestos por el ejecutado fueron menores (3), no dieron un valor mayor de metro cuadrado de \$1.000.000., sin tener en cuenta la construcción el estrato y los avalores agregados del Condominio su ubicación y demás sumatorias valorables de esta clase de inmuebles campestres, que si tuvo en cuenta en su dictamen el perito del ejecutado”*.

1.3. La cuarta regla del artículo 444 del Código General del Proceso establece que podrá aportarse dictamen cuando se estime que el avalúo catastral no corresponda con el valor del bien.

Es posible que ese dictamen mencione un mayor valor del bien o uno inferior, la trascendencia del mismo es la identificación de los factores que permite deducir ese avalúo para verificar su fiabilidad.

Como se mencionó en el auto proferido el 27 de junio de 2023, el avalúo presentado por la parte ejecutada presenta inconsistencias con los datos que sirvieron de materia prima para su elaboración, de allí que su fiabilidad es baja, máxime si las ofertas que allí se citaron fueron aumentadas sin justificación objetiva alguna, además, el dictamen, según el artículo 232 del Código General del Proceso, debe ser claro y preciso, características que no tiene el aludido avalúo comercial.

Ahora, el dictamen aportado por la parte ejecutante, aun inferior al avalúo catastral, refleja unas sumas que permiten contrastación y evidencian la veracidad de los datos, como en el evento de la vivienda ofertada por \$970'000.000 en la vía al Carmen de Apicalá¹ y en la Casa Campestre del Condominio el Portal que aparece publicada en la respectiva página web en \$1.300'000.000².

De allí que ante la comprobada veracidad de los datos tenidos en cuenta para determinar el valor del metro cuadrado a través del método de comparación o de mercado se mantendrá la decisión impugnada.

1.4. Además, como la decisión impugnada no está prevista como susceptible de apelación en el artículo 321 del Código General del Proceso negará la concesión del recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Melgar - Tolima,

II. Resuelve:

2.1. Mantener lo resuelto en el numeral 2.2. de la parte resolutive del auto proferido el 27 de junio de 2023, secuela de ello, se niega el recurso de reposición interpuesto por la parte ejecutada contra dicha decisión.

2.2. Negar la concesión del recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada de manera subsidiaria contra el numeral 2.2. de la parte resolutive del auto proferido el 27 de junio de 2023.

Notifíquese.

El Juez,

José Luis Gualacó Lozano

¹ [VENTA CASA QUINTA, VA CARMEN DE APICAL, MELGAR \(mitula.com.co\)](http://mitula.com.co)

² [VENTA CASA QUINTA, VA CARMEN DE APICAL, MELGAR \(mitula.com.co\)](http://mitula.com.co)

Firmado Por:
José Luis Gualacó Lozano
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Melgar - Tolima

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: **5709b42025cee68bf06c8120e9e11d7261a9cf0211990172c2e3deab3ce2c9e5**

Documento generado en 21/09/2023 07:44:15 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>