



**Informe Secretarial:** A despacho del señor Juez, informándole que, el apoderado del demandante, señor BAIRO EDUARDO ROMERO HOYOS, presenta recurso de reposición, corriéndole traslado del mismo al apoderado judicial de la parte demandada por medio de su correo electrónico. Sírvase Proveer. Buenaventura, Valle, octubre veinticinco (25) de dos mil veintitrés (2023).

**FRANCISCO JAVIER VARGAS OSORIO**

Secretario

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Buenaventura Valle del Cauca, octubre veinticinco (25) de dos mil veintitrés (2023).

Auto No.	<b>911</b>
Proceso:	Ejecutivo
Demandante:	Bairo Eduardo Romero Hoyos.
Demandado:	Deisy Marina Hurtado Henao y Otros
Radicación:	76-109-31-03-003- <b>2019-00010-00</b>

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición interpuesto por el mandatario judicial de la parte demandante contra el auto No. 797 de septiembre 12 de 2023 (PDF 0112 02ContinuaciónCuadernoPrincipal02), por medio del cual este estrado aprobó el avalúo del bien inmueble gravado con hipoteca.

**ANTECEDENTES**

El apoderado judicial expresa su inconformidad frente a la providencia en mención, puntualizando que el avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte pasiva tiene más de tres años de haberse realizado, lo que a su criterio contraría lo señalado en el artículo 457 del Código General del Proceso.

Señala que el avalúo aprobado por el Juzgado del inmueble gravado con hipoteca no cumple los requisitos del artículo 457 del C.G.P., ya que el mismo fue realizado el 03 de agosto del año 2020, por lo que solicita se tenga como precio del inmueble el avalúo catastral aumentado en su mitad.

Del anterior recurso se corrió traslado al demandado por parte del apoderado judicial del señor Bairo Eduardo Romero Hoyos al correo electrónico de su apoderado, ( PDF 115 02ContinuaciónCuadernoPrincipal02, de acuerdo con el parágrafo del artículo 9 de la ley 2213 de 2022), quien guardo silencio.

## CONSIDERACIONES

Como trámites previos para el remate dentro del trámite de ejecución, una vez practicados el embargo y secuestro, y en firme la sentencia que ordena seguir la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes, atendiendo las reglas que consagra el artículo 444 del C. G. del P., entre las que se cuenta que “tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.

Para la doctrina calificada<sup>1</sup>, el dictamen pericial en modalidad de avalúo, tiene un aspecto probatorio, el cual debe ser sometido a todos los estudios y análisis de una prueba, y el denominado “avalúo-requisito” que “constituye una exigencia legal y marca la pauta para una serie de operaciones procesales, que ni el mismo juez puede desconocer una vez quede en firme”, el cual solo puede ser superado si se presenta el caso señalado en el artículo 457, para lo cual volvería a ser sometido a contradicción.

Es palmario el hecho que el avalúo presentado por la parte demandante, es de los denominados “avalúo-requisito”, partiendo de la base que es producto de la actualización del avalúo catastral emitido en marzo 4 de 2021 (fl. 3, PDF 46 archivo 1), quien a su vez, atendiendo circunstancias legales señaladas en el artículo 457 del C. G. del P., aportó un nuevo avalúo, esta vez con el catastral señalado en el impuesto predial unificado emitido en febrero 8 de 2023 (fl. 3, PDF 94, Cuaderno principal).

Como se puede observar, la intención es el de aportar un nuevo avalúo en razón a que nadie estuvo interesado en el inmueble, para lo cual debe estar ajustado a las circunstancias actuales del predio, y para el caso, es evidente que esas circunstancias no acompañan con las descritas en la actualización que para el 2023, realiza la Dirección de Administración y Gestión Financiera, en el avalúo catastral de 2023, pues el dictamen presentado por la parte demandada, data de agosto 3 del año 2020, incluso más antigua a la presentada con el predial del año 2021.

Por tal razón, es evidente que la censura deprecada por la parte demandante, ha de prosperar y en su lugar se ha de aprobar la actualización del avalúo presentada por la parte demandante, en la suma de \$752.133.000.00.

Como consecuencia de lo anterior, este Juzgado:

### RESUELVE:

**PRIMERO: REPONER** el numeral primero del auto No. 797 de septiembre 12 de 2023, y en su lugar **ORDENAR** no tener en cuenta el avalúo sobre el bien objeto de remate, aportado por la parte demandada, por lo señalado en la parte motiva de la presente decisión.

---

<sup>1</sup> CODIGO GENERAL DEL PROCESO, PARTE ESPECIAL. Hernan Fabio Lopez Blanco, Ed. DUPRE. 2017, pag. 617,

En su lugar, el Despacho Dispone **APROBAR** el avalúo del bien aportado por la parte demandada en la suma de Setecientos Cincuenta y Dos millones Ciento Treinta y Tres mil Pesos (\$752.133.000.00) M/Cte., de conformidad con lo atrás señalado.

En lo demás, la providencia recurrida, queda incólume.

**SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTOS** el aviso de remate de fecha veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y en su lugar expídase un nuevo aviso de remate en el cual se indique el valor del presente avalúo.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

(Firma electrónica)  
**ERICK WILMAR HERREÑO PINZÓN**  
**JUEZ**

*Fca.*

Firmado Por:  
Erick Wilmar Herreño Pinzon  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 003  
Buenaventura - Valle Del Cauca

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: **553ca297922b9b025cabb48fd5a4e5dcf3d592b3a1cb6df2323aa71648ec8ac6**

Documento generado en 25/10/2023 06:14:27 PM

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