Ejecutivo hipotecario
Radicación No. 68689-31-89-001-2015-00029-00

Al Despacho del señor Juez, para resolver recurso de reposición contra el auto de fecha 31 de mayo de 2021, mediante el cual se dejó en firme avalúo del bien embargado. Provea.

San Vicente de Chucurí (S) 01 de octubre de 2021

LAURA VICTORIA MORALES CASTRO
Secretaria

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

San Vicente de Chucurí, cinco (05) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

1. La apoderada del demandado JORGE ACEVEDO RUEDA interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto proferido el 31 de mayo de 2021 mediante el cual se tuvo como avalúo en firme del predio identificado con matrícula 320- 2778 la suma de \$807.433.306 conforme al informe rendido por el perito nombrado de oficio.

2. Como argumentos a su inconformidad, en resumen, manifestó lo siguiente:

Que en el avalúo elaborado por el perito de oficio no fueron valoradas la totalidad de las edificaciones que conforman el área construida, poniendo como ejemplo que no fue tenida en cuenta la pira para la cual está destinada para el desarrollo de actividad porcícola al interior del inmueble, área de la cual se aportaron fotografías en el informe del avalúo presentado por la parte demandada.

Que el área construida reportada en el geoportal del IGAC solo corresponde a 663 m², información que no fue verificada ya que el área es muy superior a la tenida en consideración por el perito.

Que no se da uso al valor del área del terreno del geoportal siendo esta de 161.250 m² valor que es por mayor al que fue usado para desarrollar el avalúo en 21.250 m².

Que el mismo perito establece notas en su informe en las páginas 9 y 15 respecto de la característica general de la construcción, enunciando que las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria lo que en su consideración, es claro que el mismo perito reconoce al interior de su informe que es necesario verificar las características reales de las áreas construidas, ya que en su informe no realiza una verificación total, real y exhaustiva para determinar las características totales y reales de estas áreas, y por tal razón éste recomienda la verificación por parte de la entidad peticionaria.

2.1. Pide se realice una verificación por parte del juzgado como autoridad judicial mediante peritazgo, sobre el área total construida y sus características, en concordancia con las notas o recomendaciones dejadas por el perito que elaboró el informe, con el propósito de establecer y determinar la cantidad, las características y valor real y específico de estas construcciones, así como del terreno.

Subsidiariamente, se deje en firme el avalúo presentado por el demandado siendo a su parecer el mas claro, idóneo y preciso.

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **06 de octubre de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

3. Corrido el traslado de rigor, la contraparte presenta escrito dentro del cual de manera extensa expone su parecer. A continuación, se precisará lo que se destaca de su réplica, y se tendrá en cuenta únicamente lo referente al objeto del recurso, pues por parte del demandado no hubo inconformidad que se interpusiera en debida forma (recurso contra el auto):

Que se opone al peritaje presentado por la parte demandada indicando que las informaciones requeridas en el artículo 226 del C.G.P. no aparecían, que se requirió a ALVARO ARCHILA MORENO y CARLOS SANDOVAL, pero estos no fueron allegados al menos hasta la fecha de presentación de su escrito.

Enumera los documentos faltantes en lo que refiere a la idoneidad de CARLOS ARTURO SANDOVAL.

Considera otra inconsistencia hallada en el dictamen que se estipulara claramente que el propósito del avalúo es para transacción comercial de venta, y que en el mismo se anota *“El presente avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.”*

Por ello deduce que no se le informó que el avalúo era con fines judiciales para determinar valor de remate.

En cuanto al peritaje de ALVARO ARCHILA SANDOVAL, manifiesta que, pese a que no interpuso ningún recurso, deja ciertos hechos que no se tuvieron en cuenta, y seguidamente realiza una serie de apreciaciones por las que lo considera insuficiente y luego de ello, las inconsistencias que a su parecer adolece el dictamen.

Dentro de sus manifestaciones, trae a cita apartes del peritaje de JOSE VICENTE PEÑA BARAJAS (perito contratado por la parte que representa), comparándolo con el del perito de oficio, ALVARO ARCHILA SANDOVAL y considerando inadmisibile el concepto de valor emitido por este último.

Alega que se han fijado más de cinco fechas de remate, que no se han realizado por falta de postores, que con el paso del tiempo reduce o incrementa el precio de algunos inmuebles de acuerdo a las circunstancias de modo, tiempo y lugar.

CONSIDERACIONES

1. El artículo 318 del C.G.P. señala: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

(...)

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto...”

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **06 de octubre de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

En cuanto al trámite, señala el artículo 319 ibídem:

“El recurso de reposición se decidirá en la audiencia, previo traslado en ella a la parte contraria.

Cuando sea procedente formularlo por escrito, se resolverá previo traslado a la parte contraria por tres (3) días como lo prevé el artículo 110.”

1.1. Sea lo primero, previamente a resolver sobre el recurso interpuesto por la parte demandada, indicar que el traslado de que trata la norma señalada que debe ser surtido a la contraparte, es respecto del recurso y es sobre aquel que debe pronunciarse (si a bien lo tiene). Lo anterior, por cuanto en el escrito presentado por el apoderado de la contraparte a modo de traslado, señala sus inconformidades respecto del informe del perito decretado de oficio ALVARO ARCHILA MORENO, siendo este el que quedó en firme.

El tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra Instituciones de Derecho Procesal, expone sobre la oportunidad del recurso de reposición, así:

“2.3. Oportunidad del recurso

Como un claro reflejo de la regla técnica de la eventualidad, en la manera de constituirse la preclusión, surge este segundo requisito indispensable para la viabilidad del recurso. El legislador quiere que los derechos procesales de las partes -y los recursos son una clase de ellos- se ejerzan en la oportunidad señalada por la ley para hacerlo. Ello significa, a su vez, que si el recurso no se interpone dentro de esos límites precisos, precluye la oportunidad y el juez debe negar su tramitación.

Esos límites están determinados entre el momento en que se profiere una providencia y aquel en que queda ejecutoriada, es decir, que, como ya se ha visto, varían si las decisiones de que trata son autos o sentencias en virtud de las diversas formas de ser notificadas.

Si, por ejemplo, se interpone reposición contra un auto de sustanciación cuatro días después de su notificación por estado, se tiene que, como el auto quedó ejecutoriado al vencer el tercer día, el recurso no se presentó oportunamente y, por lo mismo, el trámite deberá ser negado...” (López Blanco Hernán Fabio. Manual de Derecho Procesal, Tomo I Pág. 745, Dupre Editores, Novena Edición, año 2005).

1.2. Lo anterior, se expone con el fin de concluir que, si el apoderado de la demandante no estaba conforme con la decisión del auto de fecha 31 de mayo de 2021 mediante el cual se tuvo en firme el avalúo presentado por el perito decretado de oficio, debió hacer uso de los recursos de ley, luego sus discrepancias para con la providencia son exteriorizadas de manera extemporánea, pues a lo largo de su extenso escrito manifiesta su descontento precisamente con el avalúo en firme, a su vez defendiendo los argumentos del suyo cuando lo que será objeto de discusión, es lo alegado por el demandado en su recurso.

2. Ahora, frente a lo que fue objeto de recurso:

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **06 de octubre de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

- Considera la apoderada del demandado que en el informe del perito de oficio no fueron tenidas en cuenta la totalidad de las construcciones, al no tener en cuenta el área denominada "Piara". Revisado el audio de la diligencia en la cual fueron interrogados los testigos, se observa que el mismo CARLOS ARTURO SANDOVAL manifiesta que lo denominado en su informe como PIARA corresponde a lo que sus compañeros refirieron como galpones (Record 1:25:50 en adelante), siendo claro que el uso es para engorde de cerdos.

- Que se tomó como área construida la del IGAC de 663 mts² información que no fue ni ha sido verificada, ya que en la realidad actual esta área es muy superior a la tenida en consideración por el perito. En cuanto a este ítem de inconformidad, nos remitimos al informe del perito, quien en la página 9 manifiesta:

"Para efectos del presente avalúo se adopta el área de terreno descrita en los documentos legales del predio (escrituras y certificado) y el área construida se toma la medida en sitio con flexómetro." (subrayado del Despacho).

Con lo anterior, es claro que contrario a lo considerado por la recurrente, no se tomó como área construida 663 mts². Simplemente se consignó esta información como referencia, pero el mismo profesional adujo haber tomado las medidas con flexómetro, manifestándolo de igual modo en su interrogatorio.

- Que el área de terreno del geoportal de 161.250 m² es mayor al que fue usado para desarrollar el avalúo en 21.250 m². En cuanto esta apreciación, ha de indicarse que, revisado el informe, el perito indica que conforme al geoportal del IGAC, el área de terreno es de 16 hectáreas 1250 metros, y conforme a la escritura y el certificado de matrícula, de 14 hectáreas. Finalmente define el valor por hectárea en \$30.000.000 para un total de \$420.000.000, sin que hubiese diferencia alguna en el valor dado al terreno por los otros peritos. Por ello no tiene fundamento su cuestionamiento en este aspecto.

- En cuanto a la verificación por parte de la entidad peticionaria, esto es, este Despacho Judicial, ha de señalarse que precisamente lo que se buscó con el interrogatorio a los peritos fue aclarar las dudas que este funcionario (que no es arquitecto, ni ingeniero, ni tiene conocimiento en suelos), con respecto a los informes presentados por las partes dadas las múltiples inconsistencias, buscando un profesional de apoyo a la justicia que pudiese rendir un informe objetivo sin que fuese contratado por una de las partes. La decisión del avalúo que adoptó el juzgado, correspondió a la verificación de los dictámenes expuestos por quien los elaboró.

3. Ahora, es necesario decirlo, y pese a que en la diligencia de interrogatorio se indicare que no se contaba con los soportes de idoneidad de ALVARO ARCHILA MORENO, ellos fueron aportados junto con el dictamen en su oportunidad, a los archivos 036 y siguientes, visibles al expediente, solo que, al no conformar un único documento con el dictamen, fueron pasados por alto por el juzgado en dicha oportunidad.

4. En ese orden de ideas, este juzgado se mantiene en su decisión al no encontrar justificadas las inconformidades expresadas en los puntos recurridos y no repone el auto de fecha 31 de mayo de 2021.

4.1. En cuanto al recurso de apelación no procede por no hallarse dentro de las providencias apelables que taxativamente señala el artículo 321 del C.G.P., ni en norma especial.

Esta providencia se notifica en estados electrónicos del **06 de octubre de 2021** en el siguiente enlace: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-del-circuito-de-san-vicente-de-chucuri/56>

5. Finalmente y al obrar dos solicitudes del perito ALVARO ARCHILA MORENO, (archivo 083 del 23 de julio de 2021 y 085 del 19 de agosto de 2021), se requiere a las partes a fin de que cancelen los honorarios del perito, ya que dicha prueba fue cargada en un 50% a ambos sujetos procesales.

En firme esta providencia y si no obra constancia de pago, vuelvan las diligencias al Despacho con el fin de ordenar el cobro ejecutivo.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo del Circuito de San Vicente de Chucurí

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 31 de mayo de 2021 por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: No conceder el recurso de apelación por no hallarse dentro de las providencias apelables que taxativamente señala el artículo 321 del C.G.P., ni en norma especial.

TERCERO: REQUERIR a las partes a fin de que cancelen los honorarios del perito, ya que dicha prueba fue cargada en un 50% a ambos sujetos procesales.

En firme esta providencia y si no obra constancia de pago, vuelvan las diligencias al Despacho con el fin de ordenar el cobro ejecutivo.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

**Reynaldo Antonio Rueda Rojas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Promiscuo
San Vicente De Chucuri - Santander**

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:

6b404fe1b3bbd98023a7105dade2ac4923b62a72047b0f3ef986224185a04472

Documento generado en 05/10/2021 08:18:36 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**