



**INFORME SECRETARIAL:** Señor Juez, en la fecha paso al Despacho el proceso de la referencia informándole que el término del traslado del recurso interpuesto venció y hubo pronunciamiento de la parte demandante. Sírvase proveer.

*Leonardo Quintero Ossa*  
Santa Rosa de Cabal, once (11) de Noviembre **del dos mil veintidos (2022)**

**LEONARDO QUINTERO OSSA**

Secretario

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.**

**SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA.**

Santa Rosa de Cabal, once (11) de Noviembre **del dos mil veintidos (2022)**

**INTERLOCUTORIO CIVIL N° 2756**

Radicado No.66682-40-03-002-2014-00047-00 EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA LUZ ELENA NIETO GRAJALES Vs MARÍA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA GIRALDOSOTO.

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el Dr FEDERMAN OSSA GIRALDO apoderado de la parte demandanda, contra el Auto Interlocutorio Civil N°. 2373, octubre tres de dos mil veintidós por medio del cual se decidió el avalúo del bien inmueble.

**ANTECEDENTES.**

Se trata de un proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA promovido por LUZ ELENA NIETO GRAJALES contra MARÍA NERY GIRALDO DE OSSA y PAULA ANDREA GIRALDOSOTO, representado en un título el Despacho por encontrar reunidos los requisitos consignados en los artículos 619 a 670 y 709 a 711 del código de comercio y 430 y siguientes del código General del Proceso y demás normas concordantes o complementarias, procedió a librar mandamiento, posterior mente se procedió a dictar auto de seguir adelante con la ejecución, se aprobó la liquidación del crédito, como también se aprobó el avalúo del bien inmueble, la parte demandante presento nuevamente avalúo, a lo que el dio traslado y la parte demanda también aporato avalúo, por lo que el despacho, dictó el Auto Interlocutorio Civil N°. 2373, octubre tres de dos mil veintidós por medio del cual se decidió el avalúo del bien inmueble.

**PLANTEAMIENTO DEL RECURSO**

La parte recurrente manifiesta en el escrito de impugnación lo siguiente:



““Los argumento que dice el despacho para desconocer el avaluó el cual se acogió en el respectivo avaluó en el cual esta citada la sentencia y abolir los argumentos que se citan en el juzgado. -Fue respectivamente acreditado y anexado el (RAA) Registro Abierto de Avaluadores, DEMOSTRANDO LA IDONEIDAD. Para lo cual citare la sentencia STC2066-2021 Radicación N.º 05001-22-03-000-2020-00402-01-En cuanto al listado de las publicaciones en la materia que haya hecho, la norma dice que las debe mencionar “si las tuviere” el numeral 4 del 226 CGP. Lo cual no es tema relevante. “4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere”. --El avaluó de la parte demandante el sr Jairo Arango habla de la zona 7 y en el uso de suelos anexado especifica que es la zona 6, el cual expide la secretaria de planeación del Municipio con fecha del 17 de mayo de 2022. -Como lo manifestamos en el memorial adjunto al avaluó: evaluador debe conocer todos los atributos del predio, al llamar a las personas que coloco en su informe, estas no conocen el predio ni de sus atributos. -El dictamen presentado por la contraparte, no está de acuerdo a la norma y viola flagrantemente los métodos valuatorios consagrados en la Ley, peritazgo que carece de fondo y de forma, el método que aplica no está autorizado, no es el correcto y los personajes que menciona en las encuestas manifestaron no conocer de las mismas, entre otros. El evaluador está presto a responder todas las inquietudes para que no se cometa una injusticia en el presente proceso. Alessandro Fuquenes, cuyo número de teléfono es: 3122941615. -Si bien hemos citado la norma el sentido común nos dice que es irrisorio el precio e 10.000 pesos por metro cuadrado en la cabecera Municipal de Santa Rosa de Cabal, cuando todas las partes escuchamos, conocemos de precios y se generaría una lesión enorme al patrimonio de una familia. -Para efectos de revisar nuestro avaluó esta siendo sumamente riguroso en un punto mientras que ese dictamen de demandante carece de entre otros el punto siguiente donde se omitió verificar bien el 226. Ante lo cual solicito imparcialidad. -en cuanto al avaluó del sr Jairo Arango solo habla de encuestas las cuales no están anexadas, adicionalmente la norma es explicita en cuanto al uso de encuestas. A continuación paso a citar el artículo 9 Artículo 9º.- “Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI S E D E C E N T R A L 7 Continuación de la Resolución Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. B O G O T Á D . C . Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 3694000 -3694100 Fax 3694098 Información al cliente 3683443 – 3694000 Ext. 4674 web: [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co) Sistema Gestión de Calidad Certificado son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor. El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio. Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no



haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión. La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado. Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios. El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia. En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien. Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados.”

#### PRUNUNCIAMIENTO D ELA PARTE DEMANDANTE FREBNTTE AL RECURSO

EL Dr. FABIO HERNÁN VÉLEZ ACEVEDO, quien actúa como apoderado de la parte demandante, que el auto debe mantenerse incólume; las situaciones detectadas y consignadas en el auto recurrido no sufren mutación con lo estampado en el libelo del recurso. Incluso, muchas de ellas fueron actor determinante para acudir a otro experto. A vía de ejemplo, el valor asignado al derecho de cuota.

#### PROVIDENCIA RECURRIDA

Auto Interlocutorio Civil N°. 2373, de fecha octubre tres de dos mil veintidós por medio del cual se decidió el avalúo del bien inmueble.

#### PROBLEMA JURIDICO

En este caso sería el de determinar si hay lugar a reponer el auto - por medio del cual se decidió el avalúo del bien inmueble.

#### CONSIDERACIONES

El recurso de reposición consiste en solicitar al mismo fallador que dictó el auto, lo modifique o reforme. Sobre su procedencia el Art. 318 del Código de los Ritos Procesales preceptúa:

*“ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. . 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 revoquen o reformen. Subrayas fuera del texto.*



*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito presentado dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto, excepto cuando este se haya dictado en una audiencia o diligencia, caso en el cual deberá interponerse en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos...*

En el caso sub examine encontramos que el doctor FEDERMAN OSSA GIRALDO, apoderado de la parte demandada estando dentro del término legal interpuso el recurso de reposición, por lo que corresponde verificar los fundamentos jurídicos y facticos.

El artículo 444 del Código General del Proceso, establece que: “Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.

2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.

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 4 numeral 1.

Lo cual está en concordancia con los:

Artículo 226. Procedencia

*“El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:*

*1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*

*2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*

*3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su*



elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen."

**Art. 227 C.G.P.** "La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez ^ conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. (...) El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado."

"**Art. 228 C.G.P.** La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. (...). (...) En ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave. (...)"

Que al respecto el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA** Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo, Pereira, octubre treinta del dos mil veinte Expediente: 66001221300020200023400 Acta N° 386 del 30 de octubre del 2020, expreso:

"Pero, se insiste en ello, como en el caso del avalúo en los procesos ejecutivos, no hay la alternativa de la audiencia, salta a la vista que, para acompasar con aquél trámite de los otros dictámenes, el artículo 444 le permite a los interesados proceder a una de dos alternativas: (i) presentar observaciones sobre el dictamen, en cuyo caso el juez deberá valorarlas y decidir con argumentos suficientes si es necesario que, con vista en ellas el perito ajuste su dictamen; (ii) o presentar un avalúo diferente, para poderlos confrontar ambos y resolver lo que sea conducente."

Que siendo así las cosas y de conformidad con el artículo 226, que es claro cuando manifiesta que deberán aportar, es decir de obligatorio cumplimiento, por lo que al no cumplir a cabalidad con los numeral 3 y 4 de la mencionada norma, no puede este despacho a coger dicho dictamen. Por lo que siendo así las cosas no hay lugar a reponer el auto objeto de la presente.



Con respecto al recurso de apelación tenemos que:

Que el artículo 321. Del C.G.P PROCEDENCIA. establece " Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.

El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.

El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.

El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.

El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.

El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.

El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.

El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla.

El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que el rechace de plano.

Los demás expresamente señalados en este código."

Que de los anteriores artículos 228 y 321 del C.G.P se denota que el auto que decide el avalúo del bien, no es apelable por lo que el recurso se torna improcedente.

En mérito de lo expuesto **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA ROSA.**

**RESUELVE:**

PRIMERO: NO REPONER el Auto Interlocutorio Civil N° 2373, de fecha octubre tres de dos mil veintidós por medio del cual se decidió el avalúo del bien inmueble, por las razones anteriormente anotadas.

SEGUNDO: DECLARAR la improcedencia del recurso de apelación, por las razones anteriormente anotadas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**

**JUEZ**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Firmado Por:**

**Oscar David Alvear Becerra**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 002**

**Santa Rosa De Cabal - Risaralda**

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: **82141058fa9c8037614033abd0e8e68ad67ec0178cb952981755cc5debe1e676**

Documento generado en 11/11/2022 12:02:21 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**