



**INFORME SECRETARIAL:** A Despacho del señor Juez, el presente proceso informándole que el término del traslado del recurso interpuesto venció y no hubo pronunciamiento de la parte demandada. Sírvese proveer.

Santa Rosa de Cabal, ocho (08) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

**CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRIGUEZ**

**Secretaria**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.**

Santa Rosa de Cabal, ocho (08) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Interlocutorio Civil N° 1205

Radicado N°666824003002-2020-00234-00

**EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA MARIO ANDRES  
VELASQUEZ OSPINA VS ALEXANDRO CIFUENTES VELASQUEZ**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el Dr. Guillermo García Aristizábal., quien actúa en calidad de apoderado demandante, contra la providencia de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés Auto Interlocutorio N° 1041 - por medio del cual se determina Avalúo.

#### **I. ANTECEDENTES.**

Se trata de un Proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real promovido por MARIO ANDRES VELASQUEZ OSPINA en contra de ALEXANDRO CIFUENTES VELASQUEZ, en el cual se ordenó seguir adelante con la ejecución, se realizó la liquidación del crédito y una vez presentado el avalúo del bien inmueble este se determinó mediante providencia de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés, la cual es objeto de la presente.

#### **II. PLANTEAMIENTO DEL RECURSO**

La parte recurrente manifiesta entre otras cosas en el escrito de impugnación lo siguiente: *“...el avalúo catastral dado al bien inmueble por parte de la oficina de Catastro Multipropósito (Catastro Go), está muy cerca de valor real del mercado y justo precio del mismo, porque al aplicar el incremento del 50% de la norma (Artículo 444 numeral 4 del C.G. P.), del avalúo catastral es totalmente desproporcionado, exagerado, ya que la actualización de los avalúos catastrales realizada por la Oficina de Catastro Multipropósito (Catastro Go) en el año 2022, quedaron los avalúos catastrales muy cerca del valor comercial. Adicional a lo anterior, con todo el respeto que me merece el Despacho, está emitiendo un concepto sin ningún fundamento técnico y/o científico, al manifestar que la “vocación turística del municipio y que las condiciones de mercado son significativas ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los materiales de construcción, y de los inmuebles en general”; pero el Despacho en ningún momento hace observaciones o reparos al dictamen rendido por el perito Avaluador MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, pero emite conceptos sin fundamento alguno para entrar a determinar que el avalúo catastral incrementado en un 50% según la norma es el valor real del predio. En ese orden de ideas, se considera que el avalúo comercial del inmueble*



*es el que corresponde a su real y justo precio y que, es por esa suma de dinero (\$753.600.952), por la que se deberá rematar el inmueble aquí embargado y secuestrado, a fin de que se pueda satisfacer el crédito en favor de mi cliente."*

### III. PROVIDENCIA RECURRIDA

Providencia de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés-. Auto Interlocutorio N° 1041 - por medio del cual se determina Avalúo.

### PROBLEMA JURIDICO

En este caso sería el de determinar si hay lugar a reponer el auto - por medio del cual se determina el valor del avalúo dado al inmueble objeto del presente proceso.

### V 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. Artículo mod. Por el artículo 13 de la Ley 1395 de 2010. 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 Dr. Guillermo García Aristizábal, quien actúa en calidad de apoderado judicial de la parte ejecutante, estando dentro del término legal interpuso el recurso de reposición, por lo que corresponde verificar los fundamentos jurídicos y facticos.

Atendiendo a lo reglado en el artículo 444 del Código de General del Proceso, el inciso 2° establece que: *"...Artículo 444. Avalúo y pago con productos 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 numeral.**

5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.

6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.

7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.

Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.”.

Al respecto la Honorable corte Constitucional en **Sentencia T-531/10** en uno de sus apartes expreso “Así las cosas, no basta que se aporte el avalúo catastral con el incremento señalado en la ley, aunque el valor allí consignado junto con el incremento legalmente autorizado pudiera ser suficiente para satisfacer el derecho patrimonial del acreedor, pues la idoneidad de ese valor depende, ante todo, de su correspondencia con el precio real del inmueble hipotecado y no, simplemente, de la posibilidad de cubrir la suma adeudada y de satisfacer al acreedor.

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

De acuerdo con lo anterior, estima el suscrito que lo que pretendió el legislador con el numeral 4° del artículo 444 del C.G.P, fue precisamente proteger al deudor que su predio no sea rematado por un valor que no corresponda a la realidad, y en consecuencia, no podría tenerse como avalúo del bien inmueble objeto de remate, uno inferior al avalúo catastral más el 50%, por lo que no es de recibo lo expresado por el apoderado recurrente cuando manifiesta “el Despacho en ningún momento hace



observaciones o reparos al dictamen rendido por el perito Avaluador MARIO HERNÁN MORENO ZULUAGA, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, pero emite conceptos sin fundamento alguno para entrar a determinar que el avalúo catastral incrementado en un 50% según la norma es el valor real del predio.”

Frente a lo manifestado que “el Despacho, está emitiendo un concepto sin ningún fundamento técnico y/o científico, al manifestar que la “vocación turística del municipio y que las condiciones de mercado son significativas ya que para nadie es un secreto el incremento permanente de los materiales de construcción, y de los inmuebles en general” es un hecho notorio y publico que el municipio de santa Rosa es de vocación turística y la inflación que afecta el precio de los materiales y por consiguiente de los inmuebles. Por lo que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones no hay lugar a reponer el auto en mención.

Con respecto al recurso de apelación tenemos que el artículo 321 C.G.P expresa:

*“...son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad; también son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:*

1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.
2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros.
3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.
4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo.
5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva.
6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva.
7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso.
8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla
9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano.
10. Los demás expresamente señalados en este código

Que teniendo en cuenta que el auto objeto de apelación es por medio del cual se determina avalúo, y conforme a la norma anteriormente indicada, el recurso de apelación se torna improcedente.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** la providencia de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés-. Auto Interlocutorio N.º 1041 - por medio del cual se determina avalúo del bien inmueble objeto del presente proceso.

**SEGUNDO: NEGAR** por improcedente el recurso de apelación.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA**  
**JUEZ**

**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: **b4bbcd31da22f35c91cd4710478334bc93a3b6145374326b605a4c12c1cf8019**

Documento generado en 06/05/2023 09:19:01 PM

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