

**REPÚBLICA DE COLOMBIA****RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.**

Agua de Dios – Cund., siete (07) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Interlocutorio Civil Nro. 162

**REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE FRANCISCO ELISEO GÓMEZ SALAZAR CONTRA LUZ MIRYAM MEDINA RINCON Y OTRO. RADICACIÓN 2015-010.**

**I. OBJETO DE LA DECISIÓN.**

Procede el Despacho a hacer pronunciamiento sobre el dictamen pericial que debe quedar en firme sobre avalúo de los bienes de la ejecutada, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

**II. ANTECEDENTES.**

Mediante sentencia civil No.001 del 13 de enero de 2016 (fls.52 a 65), se ordenó continuar la ejecución en contra de la señora Luz Miryam Medina Rincón y el señor Carlos Mauricio Gómez Medina, para el pago de las sumas de dinero ordenadas en el mandamiento ejecutivo; la liquidación del crédito y el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados.

En virtud de lo anterior, el perito ingeniero Mario Enrique Ñustes Hernández, practicó un primero avalúo al inmueble ubicado en la carrera 11 No.4-25 de Agua de Dios, con matrícula inmobiliaria 150-60 de propiedad de la ejecutada Luz Miryam Medina Rincón (fls.80 a 87), habiéndose señalado el valor de \$151'200.000,oo.

Posteriormente, los ejecutados en memorial del 04 de febrero de 2021 (fls.159), pidieron realizar un reavalúo del predio, que fue ordenado en auto del 11 de febrero de 2021 (fl.160) y con fundamento en el cual el ingeniero Mario Enrique Ñustes Hernández, rindió el dictamen fijando como nuevo precio al inmueble de propiedad de la ejecutada la suma de \$263'000.000,00 (fls. 185 a 193).

De este dictamen se corrió traslado a la parte ejecutante por el término de 10 días, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso, en auto del 3 de junio de 2021 (fl.202) y dentro del término la apoderada del ejecutante presentó un nuevo avalúo realizado por la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios – Asolonjas -, que señaló como valor del predio embargado y secuestrado la suma de \$192'660.000,00 (fls.204 a 2018).

En virtud de las diferencias, el Despacho procede a resolver lo que en derecho corresponde.

### **III. PARA RESOLVER SE CONSIDERA.**

El problema jurídico que debe analizar y resolver el Despacho en esta oportunidad, consiste en determinar cuál de los dos valores sobre el precio del inmueble de propiedad de la ejecutada señora Luz Miryam Medina Rincón, se acoge para que sirva de fundamento al remate del mismo, si a ello hubiere lugar.

Sobre el primero dictamen emitido por el ingeniero Mario Enrique Ñustes Hernández, el 28 de junio de 2016, en el cual señaló el precio de \$151'200.000,00 (fl.87) y que posteriormente el 15 de abril de 2021 aumenta a la cantidad de \$263'000.000,00 (fl.193), encontramos que la diferencia es de \$111'800.000,00 de valorización del bien en el lapso de 4 años, 9 meses y 17 días, que es el tiempo comprendido entre el 28 de junio de 2016 y el 15 de abril de 2021.

El segundo dictamen presentado por la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios – Asolonjas –, señaló el precio del inmueble al 12 de junio de 2021 en la cantidad de \$192'660.000,00, lo que arroja una diferencia de \$41'460.000,00 con el primer avalúo del ingeniero Mario Enrique Ñustes Hernández.

Según lo dispuesto en el artículo 232 del Código General del Proceso, *“El Juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos y la idoneidad del perito...”*.

En el evento que nos ocupa, al hacer el estudio de los dictámenes referidos, encontramos que el primero de ellos, esto es, el rendido por el ingeniero Mario Enrique Ñustes Hernández, tiene un valor muy superior a lo que en realidad reflejan la plusvalía en el municipio de Agua de Dios y por lo tanto, se acoge para los efectos del presente proceso, el avalúo fijado por la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios – Asolonjas –, que está señalado en la cantidad de **\$192'660.000,00** (fl.217).

Ahora bien, sobre la objeción manifestada por el señor apoderado de los ejecutados en el memorial que antecede (fl.225), no hay lugar a su tramitación, por cuanto el artículo 228 del Código General del Proceso, precisa que: *“en ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave”*.

#### **IV. DECISIÓN.**

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios,

#### **RESUELVE:**


**PRIMERO: DECLARAR** que para los efectos procesales, se tiene en cuenta el avalúo del inmueble ubicado en la calle 11 No.4-25 barrio Muñoz Jordan de Agua de Dios, con matrícula

inmobiliaria 150-60, de propiedad de la ejecutada señora Luz Miryam Medina Rincón, por la suma de **\$192'660.000,00** (fl.217).

**SEGUNDO:** ABSTENERSE de tramitar la objeción al dictamen pericial propuesta por el señor apoderado de los ejecutados, por prohibición legal.

**NOTIFÍQUESE.**

El Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Domingo Cárdenas', written in a cursive style. The signature is positioned above the printed name.

**LUIS DOMINGO CÁRDENAS.**