



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES

Purificación, primero (01) de Marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Referencia : Proceso Ordinario Laboral.
Demandante : Flaycides Villarreal Rivas.
Demandada : Francisco Sefair López.
Radicación : Número 73-585-31-12-001-2017-00061-00.

Al decidir sobre el avalúo comercial que se ha de tener en cuenta para continuar con el trámite del proceso, observa el Juzgado que no se ha dado estricto cumplimiento a lo reglado en la norma para este tipo de eventos, en razón a lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 444, numeral 2° del Código General del Proceso, 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.

Dentro del mismo contexto, el numeral 4° del citado reglado, enseña que *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 1* (Subrayado del Juzgado).

Con tal propósito la procuradora judicial del demandante presentó el avalúo comercial del bien inmueble cautelado (pdf 64 C5), teniendo como base el avalúo catastral del inmueble incrementado en un 50%, arrojando un monto total de \$99.859.500.00 M/Cte. aportando la certificación donde consta dicho avalúo, contenida en el Paz y Salvo No. 202300349, donde se indica que es válido hasta el 31 de diciembre de 2023.

Del referido avalúo se dio traslado conforme al numeral 2° del auto de fecha 29 de septiembre del mismo año 2023 (pdf 65 C5).

Dentro del término legal, la parte demandada descorrió el traslado del avalúo con escrito enviado el 11 de octubre del mismo (pdf 69 C5), en

el que cuantificó comercialmente el inmueble por un experto en la suma de \$1.235.090.800.00 M/Cte. sin haber aportado prueba del avalúo catastral.

Acatando lo indicado en la norma transcrita, de dicho avalúo se corrió el traslado correspondiente a la parte ejecutante quien dentro de la oportunidad legal presentó memorial de oposición, aportando un nuevo avalúo (pdf 87) rendido por un técnico en el ramo, arrimado el 7 de febrero de 2024, en el que se justiprecia el predio en la suma de \$283.248.300.00 omitiendo aportar el avalúo catastral actualizado, es decir, el del año 2024, teniendo en cuenta que el anterior avalúo ya había perdido vigencia y, por tanto, no podía ser tenido en cuenta.

Surge de lo anterior con claridad meridiana, que no es posible para este Despacho proceder a decidir cuál de las experticias presentadas se deberá tener en cuenta, de un lado, en razón a que se evidencia una diferencia abismal entre uno y otro avalúo, esto es la suma de \$1.135.231.300.00 M/Cte. aludida por el ejecutado, si se tiene en cuenta que el avalúo sobre el cual se debe comparar para estos efectos, es el primero de los presentados por la parte ejecutante, vale decir, donde se cuantifica el bien por la suma de \$99.859.500.00 en razón a que respecto del último presentado, por valor de \$283.248.300.00 M/Cte. la norma no da la facultad de presentar dos veces el avalúo por el mismo extremo, como equivocadamente lo pretende hacer ver la actora, toda vez que conforme al numeral 2º del precitado artículo 444, solo quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente y, en el caso particular, la dicho extremo había presentado el avalúo, por lo que no tiene cabida tal proceder.

Ahora bien, como el experticio presentado por la parte demandada no fue acompañado del avalúo catastral como lo exige el numeral 4º del citado reglado, tampoco puede ser tenido en cuenta ya que al tenor del artículo 13 *Ibídem*, *las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley*, regla que impone a las partes aportar prueba del avalúo catastral vigente a la fecha del dictamen que se aporte, lo cual se itera, en este evento no se ha cumplido, pues si bien es cierto, inicialmente la parte ejecutante allegó tal prueba con el avalúo presentado, el hecho de haber

presentado un nuevo trabajo pericial, nos llega a inferir que a su juicio el primer avalúo no era idóneo para el caso, luego mal podría el Juzgado acogerlo, cuando no se tiene certeza que esa cuantificación pueda ser la real.

En ese orden de ideas, ante las falencias advertidas y la enorme diferencia entre los dos avalúos aportados por las partes, como quedó dicho, considera el Juzgado pertinente con apoyo en los deberes que le asisten al tenor del artículo 42 Eiusdem, ordenar a las partes presentar nuevamente el avalúo comercial del bien, atendiendo lo analizado en precedencia a efecto de impartirle el trámite respectivo.

Finalmente, respecto de lo alegado en relación con la administración del inmueble cautelado (pdf 90 C5), se le advertirá a la profesional del derecho que el secuestre está revestido de todas las facultades legales para ejercer en debida forma su labor, sin que el Juzgado deba autorizarlo para ello.

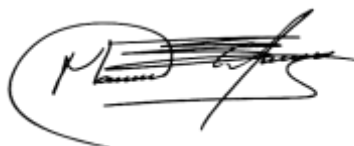
Por lo expuesto, el Juzgado RESUELVE:

1°. ABSTENERSE de decidir cuál de los avalúos comerciales presentados ha de tenerse en cuenta para los fines siguientes del proceso, en atención a lo dicho en precedencia.

2°. ORDENAR a las partes presentar nuevamente el avalúo comercial del inmueble cautelado por cuenta del proceso, dando estricta aplicación a lo reglado en el citado artículo 444 del Código General del Proceso, tal como quedó explicado anteriormente.

3°. ADVERTIRLE al secuestre JAIME FLORIAN POLANIA, que debe proceder conforme las facultades legales para lograr la plena administración del inmueble dejado bajo su custodia.

NOTIFIQUESE.



MARIO ALBERTO GALVEZ MONTOYA
Juez