

## **INFORME SECRETARIAL:**

Informo a la señora Juez, que la parte demandada no describió el traslado del recurso de reposición promovido contra el auto que requirió a la parte demandante para que presentara un nuevo avalúo del inmueble objeto de división Predio Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santágueda, Municipio de La Dorada, distinguido con la cédula catastral Nro. 0003000000010127000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 106- 25811. A Despacho en la fecha para lo pertinente: 08 de julio de 2022.



**MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA**  
Secretaria

## **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

La Dorada Caldas, catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)

**Auto Interlocutorio No. 1069**  
**Rad. No. 2019-00253-00**

### **I. OBJETO DE DECISIÓN**

Acomete el despacho desatar el recurso de reposición incoado por la parte demandante frente al auto fechado diecinueve (19) de abril de 2022, mediante el cual se le requirió, para que aportará el avalúo debidamente actualizado del predio Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, toda vez que el anexo a la demanda data del 03 de septiembre de 2018, perdiendo el mismo la vigencia para salir el predio objeto de remate a subasta pública, proferido en el presente proceso **DIVISORIO** promovido por **BLANCA EDILMA TORRES GONZÁLEZ Y NANCY TORRES GONZÁLEZ**, en contra de **MARGARITA, RUTH, MERY Y FLORALBA TORRES GONZÁLEZ**.

### **ANTECEDENTES**

El 12 de junio del año 2019 se presentó demanda Divisoria, por parte de las señoras **BLANCA EDILMA TORRES GONZÁLEZ Y NANCY TORRES GONZÁLEZ**, en contra de **MARGARITA, RUTH, MERY Y FLORALBA TORRES GONZÁLEZ.MIRIAM**, anexando avalúo del predio rural denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santágueda, Municipio de La Dorada, distinguido con la cédula catastral Nro.

0003000000010127000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 106- 25811, por el valor de \$1.276.562.500.

Por auto del 25 de junio de 2019 se admitió el libelo, ordenando la notificación y traslado de la demanda.

Mediante auto del 30 de abril de 2021, se ordenó negó la División Material, decretando la DIVISIÓN ADVALOREM y por ende la venta en pública subasta de los siguientes inmuebles:

a.-) Bien inmueble Urbano identificado con Folio de Matrícula número 106-25696 y cédula catastral No. 0100000000560005000000000, predio urbano, ubicado en la calle 7 No. 7-33, Barrio Magdalena, Municipio de La Dorada, Caldas.

b.-) Predio Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santágueda, Municipio de La Dorada, distinguido con la cédula catastral Nro. 0003000000010127000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 106-25811.

El 04 de febrero de 2022, la parte demandante allegó memorial solicitando fijar fecha para remate del predio Rural LA BELLA ESPERANZA.

Por auto del 19 de abril de 2022, se requirió a las demandantes para que aportaran el avalúo debidamente actualizado del predio Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, toda vez que el aportado anexo a la demanda data del 03 de septiembre de 2018, perdiendo el mismo la vigencia para salir el predio objeto de remate a subasta pública.

Inconforme con la decisión la activa interpuso recurso de reposición, presentado los siguientes argumentos,

### **EL RECURSO**

Que, por auto del 30 de abril de 2021, el juzgado decidió que en este proceso procedía la división ad valorem de los inmuebles objeto de división y entre ellos el predio rural LA BELLA ESPERANZA, por el avalúo aportado por la parte demandante, por la suma de \$1.276.562.500, descartando el avalúo aportado por la parte demandada, por la suma de \$992.375.462, con el cual se impugnó el presentado por la parte actora.

Refiere, que el avalúo no lleva más de un (1) año desde su aprobación, el 30 de abril de 2021, con la que se resolvió su contradicción por parte de las demandadas, dada su consistencia y mayor valor que el presentado por la parte demandada, con lo que se favorecen los intereses de ambas partes, en caso de remate por parte de un tercero.

Expresa que, la parte demandada no ejerció el derecho de compra del inmueble dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decretó la subasta del bien común, en la forma dispuesta por el artículo 414 del CGP.

Argumenta que, los artículos 406, y 411 del Código General del Proceso, que tratan sobre el avalúo en el trámite del proceso divisorio, no imponen al Juez, como director del proceso la carga de realizar la actualización anual de los avalúos aportados al proceso, a menos que, llegara a advertirse que el valor del inmueble que se pretende rematar es irrisorio y se vulneren los derechos de alguna de las partes, que no es el caso en este proceso, cuando no se ha llevado a cabo, ni siquiera la primera licitación y el avalúo comercial aprobado.

Con fundamento en lo anterior, solicita reponer el auto recurrido y en su lugar, señalar fecha para llevar a cabo la primera licitación del predio rural, denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santagueda, municipio de La Dorada, ordenado subastar, con base en el avalúo tenido en cuenta para tal fin, por auto del 30 de abril de 2021, en la forma prescrita por el artículo 411 del Código General del Proceso, en concordancia con el art. 448 de la misma codificación.

### **CONSIDERACIONES**

El proceso divisorio tiene como finalidad hacer cesar la comunidad que tienen sus comuneros sobre un bien proindiviso en el presente caso las señoras BLANCA EDILA TORRES GONZÁLEZ y NANCY TORRES GONZÁLEZ son propietarias junto con MARGARITA, RUTH, MERY y FLORALBA TORRES GONZÁLEZ del predio rural LA BELLA ESPERANZA, por el avalúo aportado por la parte demandante, por la suma de \$1.276.562.500, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 106-25811.

En el presente caso, expone la recurrente que el avalúo no lleva más de un (1) año desde su aprobación, el 30 de abril de 2021, con la que se resolvió su contradicción por parte de las demandadas, por lo que los Arts. artículos 406, y 411 del Código General del Proceso, que tratan sobre el avalúo en el trámite del proceso divisorio, y que no imponen al Juez, como director del proceso la carga de realizar la actualización anual de los avalúos aportados al proceso, a menos que, llegara a advertirse que el valor del inmueble que se pretende rematar es irrisorio y se vulneren los derechos de alguna de las partes, que no es el caso en este proceso.

A la manifestación efectuada por la apoderada de la parte demandante, le asiste razón en el sentido que sólo si el avalúo aportado no guarda concordancia alguna con el valor real del bien, se ven conculcado los derechos fundamentales de los actores, al

respecto se ha dicho por la Jurisprudencia en la Sentencia T – 016 DEL 2009 Magistrado Ponente Dr. JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO Expediente T-2011415.

**“PROCESO DIVISORIO**-El remate del inmueble se realizó con base en una suma que no guardaba concordancia con el valor real del bien causando detrimento patrimonial a los condueños

*En el caso de autos el argumento del Juez es que no existe una norma que permita actualizar el avalúo del bien sujeto a remate, al aceptar que lo hizo con un avalúo que era del año 1994, y para esta Sala de revisión ese **no puede ser un argumento para desconocer principios constitucionales.** Más aún, ni siquiera la suma por la que se remató el bien inmueble alcanza la que se determinó por la administración de la ciudad para el pago del impuesto predial. Sin ninguna duda la suma con base en la cual se remató el bien, no guardaba concordancia alguna con el valor real del bien de donde surgen conculcados los derechos fundamentales de los actores, como quiera que, al momento de la providencia del año 2007, dictada en el proceso divisorio, les correspondió una suma ínfima con respecto al valor real del inmueble para el año en que se hizo el remate, se repite: en el año 2006. Y como ya se mencionó, los señores no tuvieron conocimiento de la diligencia de remate que se iba a realizar sobre el bien inmueble, no pudieron intervenir en el proceso y por supuesto no tuvieron oportunidad de controvertir el avalúo hecho en el año 1994...”*

Descendiendo al caso que nos ocupa, el Decreto 1420 de 1998 en su Artículo 19 que regula el tema de los avalúos establece:

*“Los **avalúos** tendrán una **vigencia** de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición **o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación**”.*

En el presente caso, el avalúo del inmueble “BELLA ESPERANZA” con Matricula Inmobiliaria Nro. 106-25811 aportado por la parte demandante en valor de por en \$1.276.562.500,00 data del 03 de septiembre de 2018, el mismo fue objeto de contradicción por la parte demandada, por considerar que el avalúo de dicho predio es \$992.375.462,00 y no el avalúo aportado por la parte actora.

Mediante providencia del 30 de abril de 2021, se resolvió la contradicción resolviendo: que el valor de la puja para el remate del predio “BELLA ESPERANZA” será por la suma de \$1.276.562.500, 00 descartando el avalúo presentado por las demandadas.

La anterior providencia fue recurrida, por las demandas, siendo resulta mediante auto del 23 de julio de 2021, rechazando por extemporáneo el Recurso de apelación, quedando en firme la providencia el 29 de julio de 2021.

Así las cosas, la vigencia del avalúo aportado con la demanda, y de conformidad con el Art. 19 del Decreto 1420 tiene vigencia hasta el 23 de julio del presente año.

Así las cosas, se **REPONE** el auto adiado diecinueve (19) de abril de 2022, y como consecuencia de ello se ordena:

**1.-** El 30 de abril de 2021, se ordenó decretar la División Ad-Valorem y por ende la venta en pública subasta del Predio Rural denominado LA BELLA ESPERANZA, ubicado en la vereda Santágueda, Municipio de La Dorada, distinguido con la cédula catastral Nro. 0003000000010127000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 106-25811, y como consecuencia de ello su secuestro, para lo cual se comisiono al Juzgado Promiscuo Municipal (reparto) de esta municipalidad, correspondiendo al Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de esta localidad, diligencia que se llevó a cabo el día 10 de diciembre de 2021.

**2.-** El inmueble se encuentra secuestrado y avaluado por la suma de **\$1.276.562.500,oo**.

Como no se observa ningún vicio que pueda acarrear nulidad alguna, se procederá a declarar ejercido el control de legalidad.

Por ser procedente lo solicitado por la apoderada judicial de la demandante, de Conformidad con el Art. 450 del Código General del Proceso, se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de remate del bien inmueble que se encuentra embargado, secuestrado y avaluado en este asunto.

La base para hacer postura **será el cien por ciento (100%)** del total de avalúo del bien \$ **1.276.562.500,oo** (Inciso 1º del artículo 411 del Código General Del Proceso), será postor hábil quien consigne la anterior suma en el Banco Agrario de Colombia en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado **173802031002**.

Se advertirá en el aviso respectivo a los interesados en hacer postura, que deberán presentar sus ofertas en sobre cerrado. Dicho sobre deberá contener además de la oferta suscrita por el interesado, el depósito para hacer postura.

La licitación se iniciará a la hora indicada y no se cerrará sino después de transcurrida **UNA HORA**, de iniciada la subasta (Art. 411 C.G.P.).

Se advierte a los postores que de conformidad con el Artículo 452 del C.G.P., en concordancia con la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, podrán presentar sus ofertas y la consignación pertinente al correo electrónico:

[j02cctoladora@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cctoladora@cendoj.ramajudicial.gov.co) en documento encriptado para garantizar la conformidad de la oferta y una vez expirado el plazo de Ley, se deberá suministrar al Juzgado la clave para descifrar el mensaje y poder ser leídos en alta voz las ofertas que reúnan los requisitos señalados en el Artículo 452 del C.G.P., y a continuación adjudicar al mejor postor el bien materia de remate.

Igualmente se informa a las partes interesadas en el remate que esta se llevará a cabo a través de la plataforma **Lifesize**; y que obra como secuestre del inmueble el señor **RAMIRO QUINTERO MEDINA**, Celular 312-2456147 quien será la persona encargada de mostrar el bien inmueble objeto de este remate.

Por secretaría, dese cumplimiento al artículo 450 ibídem, advirtiéndole a la parte interesada que debe aportar certificado de tradición del inmueble, expedido dentro del mes anterior a la fecha de la diligencia de remate.

El aviso de remate deberá publicarse el día domingo en el periódico **LA PATRIA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 450 del Código General del Proceso, según el cual: *"El remate se anunciará al público mediante la inclusión en un listado que se publicará por una sola vez en un periódico de amplia circulación en la localidad o, en su defecto, en otro medio masivo de comunicación que señale el juez."* (Subrayado fuera del texto)

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada, Caldas,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: REPONER** el auto adiado diecinueve (19) de abril de 2022, proferido en el presente proceso **DIVISORIO** promovido por **BLANCA EDILMA TORRES GONZÁLEZ Y NANCY TORRES GONZÁLEZ**, en contra de **MARGARITA, RUTH, MERY Y FLORALBA TORRES GONZÁLEZ**, por las razones expuestas.

**SEGUNDO: DECLARAR** la legalidad de lo actuado con relación a la inscripción, secuestro y avalúo del bien aprehendido en este asunto, conforme lo dispone el inciso 4º del artículo 448 del Código General del Proceso.

**TERCERO: FIJAR** el día DOS (2) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022), A LA HORA DE LAS DE LAS (5:00) .m. para que tenga efectos la diligencia de remate del bien inmueble que se encuentra inscrito, secuestrado y avaluado en este asunto. Por secretaría se dará aplicación al artículo 450 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta las advertencias efectuadas en la parte motiva de este auto.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**DIANA CLEMENCIA FRANCO RIVERA**  
**JUEZ**

<p>JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO LA DORADA, CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>El auto anterior se notificó por Estado No. 70 Hoy 15 de Julio de 2022.</p>  <p><b>MARICELLY PRIMO ECHEVERRÍA</b> Secretaria</p>
--