

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES DE SEVILLA VALLE DEL CAUCA

Constancia secretarial: Se deja en el sentido de manifestar que el 27 octubre del año anterior, venció el termino de diez (10) días que tenia la parte demandada, para presentar observaciones, frente a los avalúos catastrales presentado por la parte demandante, observando que, dentro del lapso legalmente concedido, el extremo pasivo, el día 26 del señalado mes, presentó avalúos comerciales de los mismos predios, por diferentes montos, señalando que sobre estos últimos, se corrió el traslado de tres (03) días¹, vencido el día 08 del corriente mes. Pasa a despacho para lo pertinente, marzo 10 de 2022.



JOSE ARMANDO CORTES GIRALDO
SECRETARIO

Marzo once (11) de dos mil veintidós (2.022)

Auto Interlocutorio	0142
Radicado	76 736 31 03 001 2021 00022 00
Proceso	EJECUTIVO -efectividad de la garantía real-
Demandante	FELIPE ANDRÉS MORENO JARAMILLO
Demandada	MÓNICA LILIAM MURCIA MURCIA
Objeto de Decisión	INADMISIBILIDAD DE AVALÚOS

I. CONSIDERACIONES

Estableciendo un parangón entre los avalúos presentados por *activa* y pasiva, determina este servidor judicial que, *salvo mejor criterio*, ambos, desde su contenido y *en especial desde su monto*, se encuentran en extremos alejados al valor que, desde un juicioso análisis, puedan alcanzar, todo debido a una *preponderante* variable que entre otros aspectos, incide en gran medida sobre la tasación de los predios aprehendidos en esta causa, concretamente, la “*comparación de mercado*”, un ítem que no se refleja de manera *tacita o expresa* en los avalúos enfrentados.

En principio, se indica que, frente a la presentación de *los avalúos catastrales aportados por activa*, que si bien, la misma, *no* exige la presentación formal de un análisis de comparación de mercado, sus montos han sido repulsados por el extremo pasivo, a través de la presentación de *avalúos comerciales*, siendo una postura *relativamente* ligada a una *realidad de público conocimiento*, determinada en que el otrora corregimiento de Tres Esquinas, donde está ubicado uno de los predios, ya es considerado, no solo como *zona urbana*, además, es públicamente conocido como uno de los espacios *con más alta valorización en el municipio de Sevilla*; por lo tanto, aceptar los valores contenidos, *seria desde el concebir de esta agencia judicial*, afectar injustificada e inconstitucionalmente, el patrimonio de la parte demandada, sometiendo los bienes a un potencial remate, desde una base presumiblemente *irrisoria e infundada*.

¹ Que contempla la última disposición del segundo numeral del artículo 444 del Código General del Proceso, a fin de correr traslado por el termino perentorio de **tres (03) días**, siendo una disposición dictada en precedente auto de sustanciación No. 050 de marzo 02 de 2022.



Por su parte, la demandada, en sus avalúos comerciales, faltos de una *juiciosa* comparación de mercado, pondera valores para los predios, *en especial*, para el de *menor* extensión, a un precio por metro cuadrado, *exageradamente alto*, frente a algunos inmuebles de *diferentes dimensiones* que este servidor judicial, *de manera informal*, ha consultado en páginas de internet, los cuales, están relativamente cercanos a los secuestrados en esta causa ejecutiva; es de entender que el predio de menor tamaño, cuenta con una casa, pero la misma, desde la observación efectuada en la diligencia de secuestro, prácticamente está en *“muy regular”* estado de conservación, a su vez, frente la percepción del predio de mayor extensión, también se observa un monto lejano, al precio por hectárea, igualmente consultado por *internet*, desde la informalidad que permite este masivo medio de comunicación.

Seguiría este operador de justicia con otras apreciaciones que sirven para alejarse de la postura de los avalúos expuestos, siendo argumentos traídos desde la experiencia de otras causas anteriores, sin embargo, no tiene el Despacho, ni la facultad legal, ni la completa experticia que permita presentar y afianzar un tercer avalúo.

Por lo tanto, desde el avistamiento de las objeciones presentadas por *activa*, frente a los avalúos comerciales presentados por la parte demandada, este servidor se aparta de las pretensiones consistentes en tener sus avalúos como idóneos, igualmente, rechaza la subsidiaria pretensión de que se sustenten en audiencia los avalúos comerciales, de los cuales, de entrada, este servidor ya los ha calificado como excesivos en su monto y faltos de requisitos, aspectos sumados a no contarse con la suficiente experiencia como para confrontar y calificar el pleno de los avalúos presentados por los extremos en litigio, a falta de un *avaluador plenamente imparcial*; significando con esta fundamentación que si resulta permisible, la propuesta de decretar un nuevo avalúo, esta vez de oficio, nombrando un auxiliar o tercero experimentado que rinda el respectivo dictamen con sus correspondientes avalúos.

Deviene de lo anterior, *declarar legalmente inadmisibles* los avalúos presentados por los extremos en litigio, sin embargo, ante las inconsistencias, dudas y carencia de medios probatorios, *reflejados por ambas partes*; este Servidor Judicial *ratifica* la necesidad de nombrar de oficio, un perito avaluador, quien, con alto grado de *responsabilidad, capacidad e imparcialidad*, proceda a avaluar los bienes, determinando que los honorarios a fijar, serán reconocidos *a prorrata e igual proporción por los sujetos procesales*.

Por tanto, siguiendo lo regulado por el artículo 229 del Código General del Proceso, que reza en su numeral 2: *“...Cuando el juez decrete de oficio, o a petición del amparado por pobre, para designar el perito deberá acudir, preferiblemente, a instituciones especializadas públicas o privadas de reconocida trayectoria e idoneidad...”*. Considerándose procedente, oficiar al SENA, a través del Centro Latinoamericano de Especies Menores, Regional Valle, ubicado en Tuluá, Valle del Cauca, para que desde sus buenos oficios, analice y asigne un instructor *contratado bajo cualquier modalidad*, el cual, tenga dentro de su perfil profesional, una formación en el sector *agropecuario*, con capacidad de valorar bienes inmuebles rurales, debido a que el *predio de mayor extensión*, si bien, colinda con el ubicado en tres esquinas, figura como zona *rural*, concretamente del corregimiento de Totoró, Jurisdicción de este municipio, siendo un fundo que al momento de la diligencia de secuestro exponía vocación *agrícola*, por lo que se reitera una experiencia como avaluador de inmuebles del sector agrario, pudiendo ser demostrada en actividades como la planificación de créditos para este renglón de la economía, u otras semejantes; agregando que si la respuesta que suministre el SENA es afirmativa, informará cuál es el valor de los honorarios por la prestación de este



servicio, determinando que, si *no* es de carácter gratuito, su monto deberá ser asumido por las partes procesales, en proporciones del 50%.

En mérito de lo expuesto y sin más consideraciones, el Juzgado

II. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR constitucional y legalmente inadmisibles los avalúos, presentados por los extremos en litigio, en razón, a no ser idóneos para establecer el precio real de los inmuebles apprehendidos en esta ejecución.

SEGUNDO: REQUERIR al Centro Latinoamericano de Especies Menores, ubicado en el municipio de Tuluá, Valle del Cauca, adscrito al SENA, para que informe si cuenta con un@ expert@, con un perfil profesional *semejante* al requerido en la parte considerativa de esta Providencia, y si puede designarlo, a la mayor brevedad posible, a fin de que se poseione y estudie los aspectos técnicos del expediente, útiles para su experticia.

TERCERO: INDICAR que, si no existe gratuidad en la experticia, los honorarios del Perito, se fijarán de acuerdo a la calidad de la experticia, los gastos de traslados y demás variables, atinentes a su función, determinando que serán reconocidos *a prorrata e igual proporción por los extremos en litigio*.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ESTEBAN VILLA PEREZ
JUEZ

**JUZGADO CIVIL-LABORAL DEL CIRCUITO DE
SEVILLA VALLE DEL CAUCA**

En la fecha: **14 de marzo de 2022**, se notifica el presente auto por **ESTADO No. 038** fijado a las 08:00 a.m.

JOSE ARMANDO CORTES GIRALDO
SECRETARIO

Firmado Por:

Daniel Esteban Villa Perez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001 Laboral
Sevilla - Valle Del Cauca



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

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:

9435ee98d4c7cdd7a1dcacdbab40fc4de3767bde9bce6494341f13ccec077a1e

Documento generado en 11/03/2022 03:07:42 PM

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