



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

50001 31 53 001 2012 371 00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio, siete de abril de dos mil veintidós

Procede el Juzgado a efectuar el control de legalidad que prevé el artículo 132 del C.G.P.:

En razón que la subasta está ad portas de realizarse el día 27 de abril de los corrientes, y con el fin que se lleve a buen término, es importante adoptar decisiones y encauzar el proceso, en lo concerniente, con el avalúo del predio objeto de la almoneda con matrícula inmobiliaria No 230-48108.

El pasado 28 de enero de 2010 (fl 266PDF Cd Medidas Cautelares), se secuestró el predio denominado La María, en dicha diligencia se señaló: *"se trata de un predio de mayor extensión el cual en su totalidad se encuentra en pastos varios y enmalezado, una parte se encuentra mecanizado. Igualmente, el predio en mención no se encuentra totalmente cercado, terreno apto para ganadería y cultivos varios."*

Por auto de fecha 12 de octubre de 2012 (PDF 117 C.1)- se nombró como perito al Señor Julio Cesar Cepeda, para que realizará el dictamen pericial, donde indicó que el predio tenía u cultivo actual de palma y de arroz.

Ahora bien, como en esa pericia, no quedo definido el valor comercial, pues primero lo precisó por la suma de \$5.428.200.000 y luego, en la aclaración lo estimó en la suma de \$3.698.800.000.

Por lo que se consideró, nombrar a un nuevo perito, María Clemencia Riveros (PDF 172 C 1), con esta nueva pericia se indicó que el valor del terreno es de \$3.775.255.000 y el valor del cultivo de palma de cinco años es por valor de \$ 507.131.292 , las cercas por la suma de \$76.165.661, sin mejoras plantadas, así asignándole un valor de \$4.358.551.953, este es el avalúo que quedó en firme.

En el transcurso del proceso, ante los requerimientos del secuestro saliente, Adolfo Aragonés Borja, adujo: *"que el predio no ha producido suma de dinero por arrendamiento, que no ha sido posible poner encargado o vigilante, razón por la que se ha permitido de manera gratuita que los predios colindantes a manera de Deposito, **cultiven en esos terrenos**, a título gratuito y a mi orden, para evitar invasiones o presencia de terceras personas en el lugar"*. (folio



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

50001 31 53 001 2012 371 00

Es decir, que las plantaciones que se hicieron en el predio (palma y arroz) no se podrían justipreciar en razón que son cultivos que no pertenecen al demandado, y si han aumentado excesivamente el valor del predio.

Ahora bien, en la diligencia de entrega del predio al nuevo secuestre, el 24 de mayo de 2021, no quedó evidenciado alguna plantación (Folio 299 PDF C 2)

Así las cosas, y con el fin que se determine el valor real del predio objeto de remate, pues el que aparece aportado data del año 2016 y no cumple con la realidad actual del inmueble, pues como está advertido, las plantaciones de palma y arroz son de terceras personas vecinas del predio, luego esas sembradíos no se pueden tener en cuenta en el precio del predio, por lo tanto, por estas someras razones, las partes deberán aportar un nuevo avalúo en los términos que establece el artículo 444 del C.P.G.

Igualmente, se requiere a la nueva secuestre para que rinda cuentas de su gestión, e informe la situación del predio, adelante las gestiones tendientes para evitar que se realicen cultivos, y adelantar las actuaciones judiciales que sean del caso para evitar cualquier clase de perturbación, ahora en caso de existir poner en conocimiento al perito que realice la pericia, para lo de su encargo.

En conclusión, el Juzgado Primero Civil del Circuito, **RESUELVE:**

PRIMERO: Realizar control de legalidad, en este asunto, e instar a las partes para que aporten el avalúo del predio con matrícula No 230-48108, ajustado a la realidad comercial y actual del mismo, de acuerdo con lo señalado en este proveído.

SEGUNDO: Requerir a la secuestre en los términos señalados en la parte motiva.

NOTIFIQUESE

GABRIEL MAURICIO REY AMAYA
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE VILLAVICENCIO
Hoy 8 de abril de 2022, se notifica a las partes
el AUTO anterior por anotación en ESTADO.

PAOLA ALEJANDRA CAGUA REINA
SECRETARIA