



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Tres de marzo de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 0340.

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2011 00470 00

CONSIDERACIONES

1.1. Dentro del presente asunto, la parte demandante allegó avalúo comercial de los bienes identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 321 – 39618, 321 – 00923 y 321 – 37921, realizado por el perito Javier Ortega Saldarriaga, donde se determina que el valor comercial del inmueble es de \$ 1.184.562.300. Por ende, este Despacho mediante proveído del 24 de enero de 2022, procedió a correr traslado del mismo a la parte demandada por el término de diez (10) días, para que se pronunciaran al respecto.

1.2. Durante el término concedido, la parte demandante allegó escrito manifestando inconformidad con el avalúo comercial antes relacionado y aportó uno nuevo realizado por el profesional Roberto Jaramillo Ferrer, quien determinó que los lotes unidos tienen un valor de \$5.121.956.000, la casa y demás construcciones: \$ 250.000.000, casa en construcción: \$ 900.000.000, para un valor total \$6.271.956.000. A su vez, la parte demandada presenta observaciones al avalúo comercial aportado por su contraparte, indicando que no se tuvo en cuenta el artículo 2° del Decreto 1420 de 1998, ni la reglamentación urbanística municipal (PBOT de Simacota, Santander) vigente al momento de la realización del avalúo del inmueble, que no cuenta con estudio de suelos y sus anotaciones se fundamentan en percepciones derivadas de la observación, que no se tiene en cuenta que el bien tiene una casa principal y una casa para agregados, los servicios públicos de acueducto veredal y propio, así como pozo séptico.

Adicional a lo anterior, indicó que el avalúo de la parte demandante utiliza el método comparativo de mercado sin clasificar, analizar e interpretar las ofertas recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo y que no cumple con los requisitos contenidos en el los numerales 3 al 10 del artículo 226 del C.G.P.

1.3. Posteriormente, mediante providencia del 17 de febrero de 2022, se procedió a correr traslado de las observaciones y del avalúo presentado por los demandados, a la parte demandante. Por ende, dentro del término concedido la apoderada de dicha parte, allegó escrito donde solicita que no sea tenido en cuenta el avalúo comercial aportado por su contraparte toda vez que no corresponde al avalúo de una posesión sobre los bienes inmuebles sino del derecho de propiedad, sumado a que las construcciones evaluadas no fueron parte de la diligencia de secuestro realizada desde el año 2011 y fueron realizadas de forma ilegal. Sumado a ello, expresa que los inmuebles se encuentran ubicados en el sector denominado “La Rochela”, que corresponde a una zona roja, lo cual disminuye considerablemente el valor de los mismos.

1.4. De conformidad con el numeral 2° del artículo 444 del C.G.P., procede este Despacho a resolver respecto de los avalúos comerciales aportados y que obran en los anexos 08 al 13 del expediente digital.

1.5. Conforme con lo anterior, debe indicarse que, dentro del presente asunto, lo que se pretende avaluar corresponde al derecho de posesión que tienen los demandados sobre los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria N° 321 – 39618, 321 – 00923 y 321 – 37921 y, no el derecho de propiedad.

Resáltese que en el avalúo de la parte demandante se indica que el objeto del mismo es: *“De acuerdo a la solicitud, el fin del presente avalúo es conocer el valor comercial de la hacienda.” (Anexo 08)* y el avalúo aportado por la parte demandada, tiene como objeto *“Determinar el valor comercial de una finca de producción agrícola y ganadera con todas sus mejoras y anexidades, ubicada en el Municipio de Simacota, departamento de Santander.”*

En vista de ello, es evidente que los avalúos presentados por las partes son imprecisos y no pueden ser tenidos en cuenta por el Despacho, puesto que se ocuparon de determinar el avalúo comercial de los inmuebles al momento de ser enajenados y no el derecho de posesión que tienen los demandados en los mismos.

Por ende, se ordenará de oficio la realización del avalúo comercial objeto del proceso, el cual corresponde a determinar el valor asignado **a la posesión que ostentan los demandados sobre los bienes objeto de las medidas cautelares,**

efecto para el cual deberá tener en cuenta la naturaleza de la posesión, la antigüedad de la misma, si está precedida de justo título o no, si ha sufrido interrupciones, entre otros, todo ello atendiendo en todo caso las reglas que rigen dicho tipo de avalúo.

Lo anterior, habida consideración de que las experticias rendidas conceptúan el precio comercial de los bienes sobre los que finalmente recae el embargo y secuestro, más no determina el valor asignado a la posesión de los demandados, la cual constituye el objeto concreto de la estimación económica, pues se itera, el derecho de propiedad no fue asunto de medidas cautelares.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: No impartir trámite a los avalúos comerciales aportados por las partes.

SEGUNDO: Se ordena de OFICIO, la realización del avalúo comercial descrito en la parte motiva, para tales efectos, se nombra como perito tomado de la Resolución N° 639 de 2020 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, al señor HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN, con correo electrónico horaciosotomontecalderon@hotmail.com y teléfono 3156221783, a quien se le concede el término de quince (15) días hábiles para presentar la experticia, contados a partir de la posesión en el Despacho.

TERCERO: Fijar como gastos provisionales a cargo de ambas partes por igual, la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000,00) a favor del perito nombrado en el proceso.

Por secretaría PROCÉDASE a informar al señora perito, de lo que se dejará constancia en el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚÍ,
ANTIOQUIA**

*El presente auto se notifica por el ESTADO ELECTRÓNICO N° 12
fijado en la página web de la Rama Judicial el 09 DE MARZO DE
2022 a las 8:00. a.m.*

SECRETARIA

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Itagui - Antioquia

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: **f9f9fcb6b4372e5fe5df08af6af929f7d09dc770810504bdf87980c1395fd062**

Documento generado en 08/03/2022 04:25:41 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>