

AUTO INTERLOCUTORIO CIVIL No. 065
MOTIVO: FIJACIÓN DE AVALÚO Y DILIGENCIA DE REMATE

Proceso: Venta de bien común
Demandantes: Orlando Suárez Ramírez y Alba Cecilia Hernández Muriel
Demandada: Sara Victoria Molina Quiroga
Radicación: 2022-00019-00

El Dovio-Valle, enero veintiséis (26) de dos mil veinticuatro (2024).

Halla el despacho que, los días 23 y 31 de octubre del año 2023, solicitó la demandada, prórroga para la presentación del avalúo comercial de la finca los guaduales; empero, ya para el 08 de noviembre de 2023, presenta el valúo comercial, tornando inane discurrir sobre las peticiones aludidas, puesto que, en dicha calenda, la parte demandante hace lo propio, realizando una ratificación sobre el avalúo allegado con la demanda.

Es de esa manera, que se hace menester obrar al tenor del artículo 411 inc. 1 del Código General del Proceso que reza:

*“En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. **Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien. (...).**”*

Así las cosas, se considera que, reafirmando lo expresado en autos frente a la materia en particular, al fungir este funcionario judicial como representante del dueño de los bienes cautelados, recogiendo grosso modo el concepto de la Sala de casación Civil, es deber precaver el verdadero precio que detenta el bien a razón de su venta, para que se adelante por un monto no inferior al comercialmente atribuido, en aras de que ambas partes se benefician por una cantidad acorde a su valor actual.

Y es que, los avalúos tienen la finalidad de ofrecer seguridad jurídica y protección en las relaciones jurídicas entre particulares. En palabras de Elberto González Rubio en su libro “Avalúo de Bienes Urbanos” establece que un avalúo se entiende como *“un estimativo imparcial sobre la naturaleza, calidad, valor, utilidad específica y aspectos esenciales de una propiedad raíz. Como tal, representa una opinión formal de un profesional que no conlleva necesariamente el estimado de un precio (...) Sin embargo, la usanza del avalúo crea, en el caso de una propiedad raíz, la expectativa de un determinado valor de ésta.”*

Claramente dentro del concepto de avalúo que debe ofrecerse, confluyen factores específicos tales como estimación, imparcialidad, calidad, utilidad, valor, precio, mercado, análisis, justificación y opinión. La valoración de los inmuebles en este tipo de casos no es menor, toda vez que, estos constituyen un elemento y una herramienta transversal de otros temas económicos, jurídicos, financieros, sociales y políticos que estabiliza, asegura y garantiza un

mercado de bienes inmuebles comprendido desde la materialización de un Estado Social de Derecho.

Considerándose que los avalúos que fueron presentados gozan de la presunción de los principios generales de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad, suficiencia, independencia y profesionalidad, este despacho en su estudio observa, de un lado, aquel presentado por el parte demandante, fechado en junio de 2021, llevado a cabo por el profesional Albeiro de Jesús Martínez, donde la conclusión de su valor se dispuso en el literal “F”:

F. CALCULO AVALUO.

Descripción	VALOR TOTAL \$
Total Terreno	87.302.323
cultivos	19.335.000
Construcciones	39.924.000
Valor Total del Avalúo	146.561.323

Del otro, el de la demandada, calendado con día de elaboración el 08 de noviembre de 2023, practicado por Jorge Enrique Posada P. adscrito a JEPS gestores y consultores Asociados, así:

AVALÚO COMERCIAL: 260.772.000

Son: Doscientos sesenta millones setecientos setenta y dos mil pesos moneda corriente.

Valor Razonable	\$ 260.772.000
Valor Avalúo en UVR	6.954.137,64
Valor Avalúo en Dólares US\$	605.735,42

Tras un minucioso examen de estos, se avizora comparativamente que los Avalúos comparten la metodología utilizada para establecer el valor, con rasgos comunes, característicos en su estructura y conformación en la tasación del terreno, los cultivos y lo construido.

Pese a lo anterior, considera esta judicatura el reparo de dos situaciones angulares en la determinación del valor del avalúo, que recaen, en primer lugar, sobre la diferencia existente en el tiempo entre la presentación de un avalúo y otro, lo que genera un impacto directo en relación con bienes como los cultivos y lo construido, puesto que por la naturaleza de los cultivos y el lapso transcurrido, atinente este último a las construcciones yacentes en el predio, ofrecen contrastes importantes, y en segundo lugar, la métrica del terreno que ofrece el avalúo de la demandada, no se compadece con lo hasta aquí sostenido y razón principal de ser indivisible, por tratarse de 5.8689 Has, puesto que se tomaron 8.18 Has para su tasación, cuestión que dista del área que se tuvo en cuenta en la providencia que ordenó la venta del inmueble. De igual forma, cabe decir, la parte demandada insiste en un área superior para alegar la divisibilidad del inmueble en una fase procesal que no corresponde, situación que se le ha explicado de manera reiterada por esta autoridad judicial y por aquellas que han conocido el caso en sede constitucional.

En consecuencia, atendiendo la franja de protección, el valor adoptado calculado por hectárea, los cultivos y la construcción, ponderando y considerando la disertación ofrecida, se concluye el valor del bien inmueble denominado “Finca los guaduales”, en la suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$ 191.624.000.00). Esto, teniendo como base las fuentes de los profesionales que realizaron los respectivos avalúos comerciales y promediando las cifras que cada uno aportó, obviamente, teniendo en cuenta el área correcta del inmueble.

De otro lado, el 03 de noviembre de 2023, la señora Sara Victoria Molina Quiroga se dirige al juzgado indicando: *“solicito con todo respeto me apoye con el proceso judicial del deslinde y amojonamiento (...)”* pasando a exponer sus razones para concluir en su pretensión: *“para lograr entregar a Catastro Gobernación documento para la corrección de hectáreas para el desarrollo de Trámites Catastrales con Efectos Registrales y así poder evitar que se remate y mejor que se logre dividir en partes iguales. Anexo Acta”*.

Al efecto, se tiene que, lo solicitado escapa a este proceso y los fines del mismo; comparte el Juzgado lo dicho por el Honorable Tribunal de Buga, sala Civil Familia, en sentencia de segunda instancia constitucional, con fecha del 23 de noviembre de 2023, al reafirmar lo que aquí tanto se ha sostenido, en que el camino idóneo para obtener lo que se pretende, es ante el ente territorial en el cual se adelanta el trámite administrativo de corrección de hectáreas del predio objeto de la controversia, situación que traspasa la esfera de este trámite, posición perfectamente aplicable de cara a lo que se pide en correo electrónico que radica la señora Molina Quiroga el 30 de noviembre del 2023, al redundar en su finalidad de que se genere una valoración que asigne mayor cabida al bien inmueble objeto del proceso.

La señora Molina Quiroga cuenta con representación judicial, en quien debe apoyarse jurídicamente, no siendo del resorte de este funcionario orientar en tal ámbito, como lo ha pretendido la peticionaria, lo que nos traslada a hacer un llamado de atención por esta sede judicial a la apoderada judicial de la señora Sara Victoria, por cuanto pese a su asistencia legal, se arriman indiscriminadamente por su prohijada, solicitudes de contenido jurídico que al correr de hoy, exacerban el trámite que acá se adelanta, y generan una y otra vez entrar en disquisiciones que originan retardos frente a cuestiones que ya han sido abordadas con suficiencia.

En lo que concierne a la solicitud que hace el 20 de noviembre de 2023 la apoderada judicial de la señora María Victoria Molina Quiroga, pretendiendo se corrija o ajuste el acta de la diligencia de secuestro, por encontrar, a su juicio, distintas omisiones, puntualizando en situaciones dadas en el desarrollo de la audiencia que estima debieron haberse consignado y que derivarían en la ampliación del acta, difiere de aquella el despacho en que, se olvida que uno de los principios rectores del Código General del Proceso es el de oralidad, según el cual la actuación procesal es, por esencia, oral en su realización, es decir, se da preponderancia al uso de la palabra hablada y se otorga prevalencia a la inmediación, a la concentración y a la publicidad. El acta sobre la que

se ciernen las inconformidades sintetiza datos de forma general, pues como se reitera, es en la grabación magnetofónica (archivos 068 y 069 del expediente) que se genera el registro puntual de lo acontecido, acta a la cual se le dio publicidad para que fuera aprobada por quienes en ella intervinieron a manera de aceptación, sin haberse ofrecido reparo sobre la misma en su momento.

Tras el requerimiento hecho al secuestre con ocasión de la petición radicada por la señora Sara Victoria el 31 de octubre de 2023, es arrimado informe el 11 de enero del presente año, por lo que habrá de ponerse en conocimiento para los fines pertinentes. Cabe agregar que, en tal informe, solicita permiso el señor secuestre para entregar en arrendamiento el inmueble, por lo que preciso es recordar que el auxiliar de la justicia debe obrar conforme al marco legal vigente y su actividad corresponde a la de un administrador del inmueble, y con ello la ejecución de actuaciones que a bien considere prudente, salvaguardando el interés que se tiene sobre aquel, garantizando eso sí, que de ordenarse la entrega en caso de resolución judicial, se haga efectiva sin mayores retrasos.

En síntesis, a través de este proveído se aborda lo relativo a la determinación del valor del inmueble objeto de litigio para efectos de su venta en pública subasta, así como la resolución de las diversas peticiones que ha presentado la parte demandada. En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de El Dovio, Valle,

RESUELVE:

PRIMERO: DETERMINAR EL AVALÚO del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **Nº 380-31247**, de propiedad de la demandada **SARA VICTORIA MOLINA QUIROGA** en la suma de **CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$ 191.624.000.00)**.

SEGUNDO: NEGAR lo solicitado en las peticiones elevadas el 03 y 20 de noviembre de 2023, conforme lo dicho.

TERCERO: NEGAR lo pretendido por la apoderada judicial de la Señora Sara Victoria Molina Quiroga, conforme lo dicho.

CUARTO: Poner en conocimiento el informe del secuestre, señor JAMES SOLARTE VELEZ.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE
JULIAN ALBERTO CALLE OSORIO
Juez

NOTIFICACION POR ESTADO Y
CONSTANCIA EJECUTORIA

Estado No. **006** de **enero 29 de 2024**
Ejecutoriado durante los días hábiles así:
30 y 31 de enero, 01 de febrero de 2024.

Jorge Humberto Saldarriaga Granada
Secretario

Firmado Por:
Julian Alberto Calle Osorio
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
El Dovio - Valle Del Cauca

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: **4b9ab421486d14e9005e4f93dc03faa1eab063c9bb41eb905bf5c744d5dc9912**

Documento generado en 28/01/2024 08:45:38 PM

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