



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 29 de marzo de 2022

Proceso No. 2017-00206

1. Para definir sobre el avalúo del inmueble materia de división, de cara al aportado por la parte actora y la objeción por error grave que en su contra se planteó por la pasiva –demandada Martha Perilla-, sustentada a su vez en un nuevo dictamen pericial, ha de decirse, primero, que conforme al artículo 411, inciso 1, no es necesario escuchar a los evaluadores técnicos que presentaron sus experticias, pues el Juzgado puede definir el precio del bien, de plano, a lo que aquí se procede. En ese sentido, para arribar a la conclusión específica, es importante considerar:

1.1. En el auto que decretó la venta en pública subasta en este asunto, se adoptó como avalúo el aportado por la pasiva, que tenía un mayor valor, bajo el entendido “*de no menguar el derecho de los comuneros*”. El mismo fue por valor de \$429'796.662,00.

1.2. La actualización al avalúo aportado por la parte demandante, realizado por el perito URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA, arroja un total valuatorio de \$442'007.073,00.

1.3. A su turno, el avalúo aportado como fundamento de la “*objeción por error grave*”, otorgó al bien un valor de \$747'380.338,08. Allí se indicó como motivos del error grave enrostrado en el que por esa vía se cuestionó, que el valor del metro cuadrado “*Ideca*” es de \$2'200.000,00 y que aunque dicho avalúo primigenio tuvo en cuenta que el lote de terreno es de 171,6 metros cuadrados, pero omitió el área construida, de 271,78 metros cuadrados.

1.4. Tanto el avalúo aprobado en el auto que decretó la venta, como el allegado por la pasiva con la llamada objeción por error grave, fueron emitidos por el mismo evaluador Salomón Blanco Gutiérrez; sin embargo, no se explica por qué el incremento entre uno y otro de \$317'583.676,08, equivalente a cerca de un 75% adicional, al cabo de menos de tres años, sin que se mencione que en el primero presentado contar con algún yerro por el cual se separara del mismo, así como tampoco alguna razón específica que explicara tan grande incremento.

Por lo demás, ambos se basaron en el mismo método valuatorio denominado “metodología comparativa homogenización”.

1.5. El defecto que se puso de presente en el dictamen aportado como prueba de la objeción por error grave del primero, relativo al errado valor del precio por metro cuadrado, no existe, en tanto que, de un lado, el indicado en el segundo debe decirse que su fuente no es de obligatorio acatamiento y que, en todo caso, en aquél se señaló que “*El mercado de los inmuebles analizados, oscila dentro de un rango superior de \$ 2.268.900,00 y un rango inferior de \$2.094.878,00*”, dato que le sirvió de base al avalúo y que se encuentra dentro del rango indicado como motivo de objeción, que se identificó en \$2'200.000,00.

1.6. Respecto del segundo elemento reprochado en el avalúo que por esta vía se ataca, en cambio, sí debe señalarse que los metrajes considerados en uno y otro avalúo difieren, puesto que en el aportado por el extremo demandante, se avaluó un total de área de 202,58 m²

Por su parte, el avalúo aprobado mediante el auto que decretó la venta, avalúo sobre la base de un lote de terreno de 170,6 m² y un área construida de dos pisos en total de 270,78 m², metraje que ha de decirse corresponde con lo señalado en el certificado catastral del predio, adosado a la misma demanda.

En ese sentido, el Juzgado observa que, en efecto, se evidencia que en la actualización de avalúo aportada no se consideró el total del área previamente aprobada en avalúo anterior y que coincide con el documento público catastral prenombrado.

1.7. En ese sentido, encuentra el Juzgado, por un lado, que la actualización al avalúo catastral se funda en valores coherentes con la metodología presentada y con el avalúo anteriormente aportado; no así en lo que tiene que ver con el metraje indicado, que, por las mismas razones en que se fundó la oposición de la parte actora al avalúo presentado como prueba de la objeción, esto es, porque se trata de una actualización y no de un avalúo nuevo que parte de datos inexistentes, obliga al Juzgado a solicitar a la parte actora que aporte la actualización que comprenda el metraje previamente aprobado, esto es, de lote de terreno de 170,6 m² y un área construida de dos pisos en total de 270,78 m².

Lo anterior en tanto que no es posible al despacho realizar la fórmula matemática sin más, pues en el dictamen previamente aprobado se diferenció el valor del metro cuadrado para el terreno, y el del metro cuadrado para el área construida, de modo que mal haría el Juzgado en tomar un solo valor –que por demás resulta mayor-, para ambos conceptos.

2. Puestas así las cosas, el Juzgado DISPONE:

PRIMERO: SOLICITAR a la parte actora, previo a definir el precio del bien, que en el término de diez (10) aporte una complementación a la

actualización del avalúo presentada por el evaluador URIEL EDUARDO CARDONA SIERRA, en la que incluya el valor tanto del lote de terreno por 170,6 m² como del área construida del bien inmueble materia de división, en 270,78 m².

SEGUNDO: SOLICITAR a la parte actora que dentro del mismo lapso concedido en el ordinal anterior, se sirva informar, de cara a lo planteado en su último memorial, si aún va a hacer uso del derecho de compra que en su debida oportunidad planteó o si desiste del mismo.

Cumplido dicho lapso se proveerá como corresponda tanto sobre el valor del bien, como sobre la opción de compra ejercida o, en su caso, la fecha para diligencia pública de remate.

NOTIFÍQUESE


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

(2)

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 034, del 30 de marzo de 2022.


MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA
Secretaria