



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

Bogotá D.C., 16 de diciembre de 2022

Divisorio No. 2017-00206

1. Para resolver sobre el avalúo del inmueble materia de la división, hay que tener en cuenta, en primer lugar, que ya sobre la objeción al avalúo se había proveído en auto del 29 de marzo anterior, en donde se definió que el aportado por la parte actora era más ajustado, pero debía adicionarse con la valoración de la construcción del predio, por lo que se ordenó se adicionara la experticia en ese sentido, a lo que la parte actora procedió en abril siguiente.

Ahora bien, presentado dicho dictamen y surtido su traslado, la pasiva formula nueva objeción en su contra, fundamentada en que *"ni siquiera al determinado por la ley, en el ordenamiento Procesal civil, conforme el avalúo catastral del inmueble. Aunado que el peritaje está incluyendo elementos que se encuentran muy distantes del bien objeto de avalúo, como es la clínica San Rafael, que no se encuentra en el sector ni en la localidad, entre otros"*.

Sobre el primero de los aludidos aspectos, no entiende el despacho el señalamiento acerca de que el avalúo no se ajusta a la normatividad procesal civil conforme al avalúo catastral, en tanto que en tratándose de procesos divisorios, como el presente, es el avalúo comercial el que rige la tasación, pues no se rige la materia como si lo fuera para un proceso ejecutivo.

En cuanto a lo segundo, tampoco encuentra el despacho asidero en el motivo de la objeción, en tanto que los casalotes que le sirvieron de referencia al peritaje se hallan en el mismo barrio del que fue materia de avalúo, por manera que se advierte bien implementada la metodología por el perito.

En cuanto al avalúo aportado por la parte demandada, que en efecto no acredita los motivos de objeción planteados, el Juzgado advierte en él una falencia que obliga a no tenerlo como el valor avaluado del bien, puesto que el centro de lo ordenado en el auto del 29 de marzo fue la adición del avalúo en cuanto al área construida y al respecto allí no se tiene en cuenta la vetustez real del predio, sobre la que la pericia señala que el predio tiene *"veinte (36) años"* (sic), cuando la realidad es que son 64 años según fluye de la licencia de construcción aportada como fundamento de la pericia allegada por la parte actora, que de hecho sí pormenoriza aspectos relevantes de la construcción en sí misma.

Es por eso que el Juzgado adopta como avalúo del inmueble la suma que refleja la última pericia aportada por el extremo actor **[27AportaAvaluoComercialRequerimiento]**, por la suma de **\$461.324.292,oo**.

2. Atendiendo a lo manifestado por la parte actora en punto de la opción de compra y lo establecido en el artículo 414 del Código General del Proceso, se concede a la parte actora el término de diez (10) días siguientes a la

ejecutoria de esta decisión que determinó el avalúo del predio, para que efectúe la respectiva consignación para ejercer ese derecho.

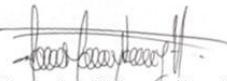
NOTIFÍQUESE,


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

JP

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 133 del 19 de diciembre de 2022.


Julián Andrey Velásquez Hernández
Secretario