



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2023

Divisorio No. 110013103045 **2017 00206 00**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio de apelación formulado por la demandada Martha Perilla Gómez, respecto del auto calendado 16 de diciembre de 202, por el cual esta sede judicial resolvió aprobar el avalúo presentado por el extremo actor.

I. FUNDAMENTOS DE INCONFORMIDAD

1. Señala que el demandante aportó un avalúo del inmueble objeto de división, en ese dictamen el señor perito informa que para llegar a esa pericia tuvo en cuenta varios elementos y allega el valor comercial de inmuebles aledaños y similares en esa área y vetustez, al inmueble objeto de pericia; sin embargo la estimación que realiza está muy por debajo del valor comercial del inmueble, y de los inmuebles que tomó como referencia para llegar al avalúo, sumado a que el actor solicitó que el perito rindiera testimonio de su peritaje, sin que así se decretara y escuchara por el juzgado pese a que la norma indica que el juez citará al perito para interrogarlo y también las partes, y si es el mismo actor que desea que se argumente que se exponga la pericia a través del testimonio del perito, debe resolverse tal petición y decretar el testimonio, para que se ejerza el debido proceso y la contradicción.

2. Agrega que formuló objeción al dictamen, como indica la norma art.228 del C.G.P., para lo cual se ha rendido peritaje con un avalúo ajustado al valor comercial del inmueble, QUINIENTOS VEINTISÉIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MCTE. (\$526.141.639,34) atendiendo todas las

características, reglas, y normatividad existente para el lugar, el valor real del inmueble, el desarrollo urbano, medios de transporte, área construida, vetustez, destinación, entre otros, igualmente en mercadeo de los inmuebles que en el lugar se ofrecen en venta de las mismas condiciones del inmueble objeto de división.

3. Que en su sentir debe ajustarse el avalúo del inmueble al valor comercial del mismo tal y como lo describe el auto objeto de recurso, al indicar que es el 100% del valor comercial del inmueble el que se debe tener en cuenta para este proceso, que efectivamente el dictamen presentado por el actor, desconoce los factores del mercado en el lugar y el valor de los inmuebles aledaños que tiene igual área, construcción, y que se han vendido por valor superior al estimado por el aquí peritaje objetado.

4. Afirma que una vez se dé un nuevo análisis al dictamen pericial presentado en objeción al documento presentado por el actor se debe revocar la decisión objeto de impugnación, y en su lugar impartir aprobación al dictamen pericial arribado por este extremo, pues, se ajusta a la realidad comercial del inmueble, sin menoscabar derecho alguno de las partes

II. CONSIDERACIONES

1.- El recurso de reposición fue instituido por el legislador en el artículo 318 del C. G del P., para que el juzgador revoque o reforme su decisión, cuando al emitirla se ha incurrido en un error.

2.- Prontamente, advierte el Juzgado que la reposición estudiada no tiene vocación de prosperidad, en la medida en que la decisión a través de la cual se tuvo en cuenta el avalúo para efectos de la venta del bien objeto de litis, se encuentra ajustada y conforme a las normas que le regulan.

2.1. Obsérvese, que para los casos en los cuales los extremos procesales en contienda están en desacuerdo con el precio del bien materia de división y arriban diferentes dictámenes periciales para tal efecto, el legislador previó en el artículo 411 del C. G del P., *“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.***” (destacado fuera del texto).

Como en efecto ocurrió en el asunto de autos, luego no puede perderse de vista que en providencias anteriores el despacho ampliamente dilucidó los motivos por los cuales acogía el avalúo del bien presentado por la parte demandante y no el de la parte demandada.

2.2. Luego, respecto al argumento de que la parte impugnante solicitó el interrogatorio del perito José Salomón Blanco Gutiérrez y el despacho no accedió a este, basta decir que el artículo 228 del C. G del P., establece que en caso del juez considerarlo pertinente citará al perito a la respectiva audiencia, circunstancia que no se consideró necesario en el asunto objeto de debate, en suma, a que dada la naturaleza del proceso que nos ocupa (proceso divisorio) lo crucial será definir el precio del bien, de ahí que, tampoco no se tornará forzoso el señalamiento de audiencia alguna.

2.3. Finalmente, es de advertir que la contradicción del dictamen que se tuvo en cuenta para efectos de determinar el avalúo del predio se sujetó al canon 228 del C. G del P., precepto que justamente dispone que no habrá lugar a trámite alguno de objeción por error grave; adicionalmente, es menester recordar que el despacho con posteridad al proferimiento del auto fechado 27 de mayo de 2021¹, se ha ocupado únicamente de procurar la actualización del avalúo del inmueble en los términos del artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 2015, si en cuenta se tiene que la controversia entorno a cual dictamen pericial se acogía en el asunto en cuestión para lo pertinente quedó finiquitada con la ejecutoria de dicho auto, sin que fuera objeto de recurso.

3. Puestas, así las cosas, lo procedente será mantener la decisión censurada; sin que sea viable conceder la alzada formulada subsidiariamente por no estar taxativamente prevista en el canon 321 *ibidem*.

¹ [17AutoDecretoVentaPublicaSubasta.pdf](#)

Así las cosas, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá.

III. RESUELVE:

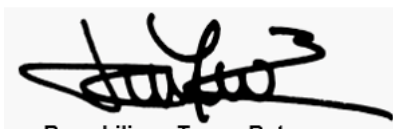
NO REPONER el numeral 1 del auto adiado 16 de diciembre de 2022.

NOTIFÍQUESE (2),


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No.68 del 2 de octubre de 2023


Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria