

PROCESO: ESPECIAL DIVISORIO
DEMANDANTE: CELINA GARCIA NUÑEZ
DEMANDADO: SARAH ISABEL GERTRUDE CAMERON ZULUAGA Y OTROS
RADICADO: 68001-3103-011-2020-00130-00

CONSTANCIA; Pasa al despacho del señor Juez, informando que las partes se pronuncian sobre el avalúo presentado por la demandante, solicitando uno nuevo. Bucaramanga, 30 de agosto de 2023

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaría

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecisiete (17) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

REF: 2020-00130-00

Como se indica en la constancia precedente y así lo deja ver el expediente, con auto del 30 de noviembre de 2023 se ordenó la actualización del avalúo del bien objeto de la división, tarea que cumplió la demandante con la mediación del experto (JAIME ERNESTO RAMIREZ ACEVEDO), quien concluye que para enero de 2024 el inmueble disputado tendría un avalúo de (\$330.740.640), es decir, una disminución de (\$-53.259.360) frente a los (\$384.000.000) que se utilizó como base en las actuaciones precedentes.

Se destaca que las conclusiones a las que arribó el experto JAIME ERNESTO RAMIREZ ACEVEDO fueron puestas en conocimiento, pronunciándose únicamente la apoderada que representa un segmento de los herederos de ARTURO GARCÍA NÚÑEZ (Q.E.P.D.)¹, entre los motivos de su desacuerdo se destaca la disminución del valor del bien, así lo expresó: *“... claramente el Avaluador de manera pasmosa **fija su precio en SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60'000.000.00) por debajo del monto que se le estableció hace cuatro años, por lo que ni siquiera merece que se pida aclaración o complementación del mismo, pues salta a la vista lo impropio de su contenido. (...) no es de recibo desde ningún punto de vista que, este inmueble por el sector, el metraje, la construcción y comodidades que éste posee, sea devaluado por parte del profesional que ha realizado éste último avalúo y desconozca estas condiciones, depreciándolo de esta forma tan lamentable, cuando es bien sabido y de público conocimiento, que la finca raíz nunca se abarata, por el contrario siempre sube de precio.**”*

A su turno el apoderado de la demandante señaló que no tiene interés en dilatar el proceso, menos que el inmueble tenga un determinado valor o que le sea adjudicado, por el contrario, las conclusiones del experto reflejan el estado o deterioro junto a la realidad del mercado inmobiliario, y recordó la disposición especial según la cual, las partes en este tipo de asuntos pueden de manera consensuada convenir el precio del inmueble.

SE CONSIDERA

Sea lo primero señalar, respecto de las críticas elevadas por la vocera de algunos de los herederos, por el hecho de no haberse efectuado la actualización del avalúo por intermedio del experto que se indicó en el auto del 30 de noviembre de 2023 (perito SAUL GUTIERREZ PINTO), que dicha medida sólo buscaba generar el menor desgaste procesal y económico para las partes.

¹ SANDRA ISABEL GARCÍA LEÓN
GERMÁN ALEJANDRO GARCÍA LEÓN
JUAN MAURICIO GARCÍA LEÓN
SERGIO ARMANDO GARCÍA LEÓN
LIGIA MARÍA DEL CARMEN GARCÍA LEÓN
JORGE LEONARDO GARCÍA LEÓN

PROCESO: ESPECIAL DIVISORIO
DEMANDANTE: CELINA GARCIA NUÑEZ
DEMANDADO: SARAH ISABEL GERTRUDE CAMERON ZULUAGA Y OTROS
RADICADO: 68001-3103-011-2020-00130-00

No obstante y como lo puso de presente el apoderado, no podía valerse del perito SAUL GUTIERREZ PINTO por no tener actualizado o vigente el registro (RAA), de modo que acudir como se hizo a otro profesional fue una medida acertada que evitó dilaciones, porque de acuerdo con lo ordenado por el Juzgado en noviembre de 2023, lo que eventualmente hubiera procedido sería relevar al mencionado perito, que no fue necesario, ahora, si hubiera ocurrido que el despacho lo relevara, no se designaría a un experto determinado por cuanto no existe en la actualidad lista de auxiliares de la justicia en la especialidad evaluador, es decir, en últimas CELINA GARCIA NUÑEZ o su abogado tenían que buscar un experto para cumplir la orden que se comenta (actualizar el avalúo), y eso fue lo que se hizo.

También considera el despacho, teniendo en cuenta lo avanzado del proceso, que no es necesario dejar en el ambiente que el demandante hizo incurrir al despacho en error por haberse adosado la pericia que se presentó, al parecer porque el perito no tuviera al día sus documentos, no obstante que se trate de momentos distintos, uno cuando se hizo el avalúo para presentarlo como anexo de la demanda: (septiembre de 2019) y otro cuando se le pide al experto que lo actualice: (diciembre de 2023), sea como fuere, esta es una cuestión poco trascendente.

En últimas y en punto al valor del bien, por haberse formulado la oposición que se plantea, procede la presentación de un nuevo avalúo, que es lo que solicita la apoderada de los herederos determinados de ARTURO GARCÍA NUÑEZ (Q.E.P.D.), y así se ordenará.

No obstante lo anterior el despacho llama la atención de los comuneros (demandantes y demandados), en punto a que, como lo señala expresamente la norma especial², pueden de común acuerdo fijar el valor del bien, por ejemplo, haciendo uso del precio acogido cuando se ordenó la venta (\$384.000.000), aceptando el nuevo (\$330.740.640), o fijar uno nuevo intermedio o superior; siempre al arbitrio de los rematantes - propietarios, medida que favorece no sólo el avance del proceso, sino también la economía de los contendientes, pero se itera, es una medida facultativa.

En orden a lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: EXHORTAR a los comuneros (demandante y demandados), que en aplicación del inciso 2° del artículo 411 del C.G.P., voluntariamente fijen el valor del bien, en caso de hacerlo **y sólo en tal evento**, deberán informarlo mediante memorial conjunto suscrito por las partes coadyuvado por sus apoderados, lo que no incluye a quienes actúan mediante curador ad-litem, pues de acuerdo al artículo 56 del C.G.P. no pueden “...*disponer del derecho en litigio.*”

El informe se presentará en un término de cinco (5) días hábiles posteriores a la firmeza de esta providencia, en caso contrario se entiende desistida la posibilidad, **se itera**, para evitar desgastes incensarios el informe se presentará sólo si hubo acuerdo.

SEGUNDO: CONCEDER a los herederos determinados de ARTURO GARCÍA NUÑEZ (Q.E.P.D.), lo que incluye a MANUEL ANTONIO GARCÍA LEÓN, la facultad de presentar **avalúo** respecto del inmueble identificado con la matrícula número 300-199299 (ORIP – Bucaramanga), ubicado en la Carrera 36 # 44-70/72 Apto. 901 Edificio Posada Fontaine (P.H.).

Para lo anterior, téngase en cuenta:

² ARTÍCULO 411. TRÁMITE DE LA VENTA. (...) Si las partes fueren capaces **podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.**

PROCESO: ESPECIAL DIVISORIO
DEMANDANTE: CELINA GARCIA NUÑEZ
DEMANDADO: SARAH ISABEL GERTRUDE CAMERON ZULUAGA Y OTROS
RADICADO: 68001-3103-011-2020-00130-00

- 1.1.** *La parte interesada o su apoderado(a), contratarán un experto evaluador con registro (RAA) vigente, para que avalúe el inmueble mencionado.*
- 1.2.** *Advertir al perito que el informe, además de estar mediado de visita al inmueble, habrá de acompañarse de álbum fotográfico.*
- 1.3.** *La parte demandante habrá de prestar la colaboración que requiera el perito, previa coordinación por intermedio de su apoderado.*
- 1.4.** *Se otorga para el cumplimiento de la presente orden el término de **(20) días hábiles**, posteriores al indicado en el ordinal primero de esta providencia.*

TERCERO: ADVERTIR que en caso de no presentarse nuevo avalúo, el despacho estudiará la elaborada por el perito JAIME ERNESTO RAMÍREZ ACEVEDO, y procederá con las etapas subsiguientes.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 043 del 18 de abril de 2024

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **16bb9486124aa25174b1bed7ca48ad4b04cd332589d11db1bd66be7d539ab9d3**
Documento generado en 17/04/2024 11:34:59 a. m.

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