

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
Riosucio (Caldas), cinco de Mayo de dos mil veintiuno

Dentro del presente proceso DIVISORIO DE LA COSA COMÚN, promovido -en principio- por la señora MARÍA NATALIA VÁSQUEZ ARISTIZÁBAL, en contra de: ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ y JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, mediante auto de 04 de Febrero de 2020 se **DECRETÓ LA DIVISIÓN, MEDIANTE VENTA EN PÚBLICA SUBASTA**, del inmueble identificado en la demanda con el nombre de "VILLA VISTA", ubicado en la vereda "Manasas" de Supía (Caldas) e identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 115-0001983 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio (Caldas).

Se indicó en el mismo proveído, que sería postura admisible la que cubra el cien por ciento **del avalúo que se establezca mediante Perito o, en su defecto, el que de común acuerdo presenten las Partes.**

Con fecha 06 de Abril del presente año, el Apoderado del demandado JUAN FERNANDO VALENCIA TREJOS, allegó trabajo de "AVALÚO" del mencionado bien inmueble, elaborado por el Perito en la materia GUSTAVO MEJÍA TABARES, en el que le asigna al predio en cita un valor de **\$ 115.000.000.-**

Y agregó el Sujeto procesal que presentó el avalúo, que ello obedece a que no fue posible presentar un avalúo de mutuo acuerdo entre las Partes.

Del anterior trabajo de avalúo se corrió traslado a las demás Partes, por el término común de tres (3) días, para los fines previstos en el artículo 228 del CGP.

Dentro del término legal, el Vocero judicial del demandado ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ, presenta un nuevo dictamen sobre "avalúo comercial" del inmueble "VILLA VISTA", trabajo elaborado por el Perito JOSÉ DAVID CADAVÍD SIERRA (en realidad se trata de JOSÉ "DARÍO" CADAVÍD SIERRA), quien le asigna al predio un valor de \$ 545.086.683.-

Y ante la enorme diferencia del valor señalado por este Perito, con el que le asignó al mismo predio el valuador GUSTAVO MEJÍA TABARES, el señor Apoderado del demandado ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ solicita al suscrito Funcionario señalar fecha y hora para

audiencia, en la que cada uno de los Peritos exponga verbalmente su dictamen y para que las Partes tengan oportunidad de interrogarlos con relación a sus respectivos trabajos.

Para el suscrito Juzgador, la solicitud deprecada por el Apoderado del demandado RAMÍREZ JIMÉNEZ deviene absolutamente improcedente, toda vez, el PROCESO DIVISORIO tiene en el Código General del Proceso una especial regulación, concretamente en el Libro Tercero, Sección Primera, Título III, Capítulo III, artículos 406 a 418.

En las normas en cita se establece todo lo relacionado con “las partes” en esta especial acción jurídica; su “procedencia”; el trámite de la “licencia previa” cuando la ley sustancial así lo exige; el “traslado de la demanda” y la proposición de excepciones; cómo debe decidirse cuando no hay oposición a la demanda; el trámite de la “división material”, cuando la naturaleza del bien lo permite; e igualmente, el “trámite de la venta” cuando la división debe hacerse bajo este mecanismo.

En el caso a estudio, la “división” decretada respecto al predio denominado “VILLA VISTA”, ubicado en la vereda “Manazas” del municipio de Supía (Caldas), debe llevarse a efecto bajo el mecanismo de la “venta en pública subasta”, en vista de que por su área relativamente pequeña (dos hectáreas) y los porcentajes que sobre el mismo tienen los tres Comuneros, no admite su división material. Así se dispuso en el proveído de 04 de Febrero de 2020 y por tal razón -se reitera- se **DECRETÓ LA DIVISIÓN, MEDIANTE VENTA EN PÚBLICA SUBASTA.**

Por tanto, lo concerniente al “trámite de la venta” para estos casos, lo regula expresamente el artículo 411 del CGP, norma que textualmente señala:

“Art. 411.- En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado éste se procederá al remate en la forma proscrita 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.” {Subraya el suscrito Funcionario}.

“Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.”

“...”

Como puede apreciarse, frente al trámite de “la venta del bien común” en el proceso DIVISORIO, no tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 228 del CGP, que genéricamente regula el fenómeno de la “contradicción” de la prueba pericial. Y en punto al tema, bueno es traer al canto, que tal vez fue un error del Despacho, haber dispuesto el traslado a las Partes, del avalúo que inicialmente presentó el perito GUSTAVO MEJÍA TABARES, con relación al bien inmueble objeto de la DIVISIÓN, esto es, el denominado “VILLA VISTA”, invocando el citado artículo 228 del Estatuto Procesal Civil.

Pero si ello fue así, esta Célula judicial lo que debe es enmendar el yerro, antes que persistir en él.

De modo que, como en el caso a estudio se da la situación fáctica señalada en la parte final del primer inciso del artículo 411 transcrita supra, dado que dos de las Partes en litigio han aportado avalúos distintos -mejor aún: con una diferencia abismal- impera para el suscrito Juzgador definir el precio del bien inmueble en cuestión, entre los dos valores propuestos, definición que tampoco puede hacerse de forma caprichosa, sino razonada y con fundamentos objetivos, como pasa a indicarse.

Pues bien: cotejados los dos avalúos aquí presentados, para este Operador judicial deviene admisible el realizado por el perito GUSTAVO MEJÍA TABARES, por su actualidad, puesto que data del 21 de Enero del presente año, y porque su contenido denota que el Perito llevó a cabo un verdadero y objetivo “trabajo de campo”, es decir, recorrió el predio y lo identificó por sus linderos, por su ubicación, por su conformación y topografía, dejando en claro que tiene una cabida o área de dos (2) hectáreas, pero que parte de esa cabida, equivalente a 0.5 hectáreas, es decir, media hectárea, se tiene dedicada a la protección de la microcuenca del río “Manasas” y por ello presenta flora consistente en guadua, caña-brava y árboles nativos. Además, que por su condición topográfica, este predio no tiene posibilidades de mecanización por lo pendiente del terreno.

También ese trabajo realizado por este Perito, le permitió establecer que el predio se encuentra en la vereda “Manasas”, al que se accede a través de una vía de penetración del orden municipal, sin pavimento, “destapada” o lo que comúnmente se denomina “vía veredal”, inicialmente a través de la carretera que conduce a la vereda “Obispo” y luego por otro ramal, que incluso divide el pequeño predio.

Todo ello permitió al Experto fijarle como valor comercial actual, la cantidad de \$ 115.000.000.-

Y el trabajo de “avalúo” lo acompañó este Perito con doce fotografías que ilustran la conformación, topografía y disposición del predio.

En cambio, el “avalúo” que presentó el señor Apoderado del demandado **ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ**, aunque se anota en el mismo que está **actualizado a 19 de Abril de 2021** (parte superior derecha de la página inicial), lo cierto es que su contenido corresponde a apartes tomadas del dictamen de avalúo que este mismo Perito allegó el **10 de Marzo de 2016**, que se utilizó como anexo a la demanda y que obra a folios 39 a 50 del cuaderno N° 1.

Pero el error de este “avalúo” radica en que, aquel trabajo que presentó el Perito **JOSÉ DARÍO CADAVÍD SIERRA** en Marzo de 2016, no se realizó de manera objetiva y concreta con referencia al predio denominado “VILLA VISTA”, sino que en el mismo, el Avaluador tomó las dos hectáreas que representan el área de este predio, como su hicieran parte del predio de nombre “EL RECREO” y de este modo plasmó un precio único para ambos inmuebles, por la suma de \$ 2.594.630.000, pero para ello tomó exclusivamente las características, ubicación, topografía y proyección del predio “EL RECREO”, el cual está en zona bien diferente a la de ubicación del Lote “VILLA VISTA”, porque mientras éste, como se indicó en precedencia, está en la vereda “Manasas”, sobre la vía que conduce a la vereda “Obispo”, y al mismo se accede por “vía veredal destapada”, el inmueble “EL RECREO” se encuentra bordeado por la vía nacional “Troncal de Occidente”, su topografía es completamente plana, razón por la cual tiene gran futuro como terreno urbanizable, proyección que no ostenta el Lote “VILLA VISTA”, por su ubicación y topografía.

Dígase, en resumen, que para elaborar el “avalúo” que se acompañó a la demanda, el Perito CADAVÍD SIERRA centró su atención en el predio “EL RECREO”. Por ello habla en su dictamen que parte del mismo tiene trabajo de “relleno”, aunque sin compactar, situación que no puede afirmarse del Lote “VILLA VISTA”.

Por esa misma razón, las fotografías que acompañó el Perito CADAVÍD SIERRA al dictamen de avalúo, todas corresponden al inmueble “EL RECREO”, pero ninguna aportó referente al Lote “VILLA VISTA” (véanse las fotografías a folios 47 y 48). Mas no tuvo inconveniente en

equipararlos en su precio comercial, situación que para el Suscrito -reitero- constituye grave error.

Entendible resulta, entonces, que dos hectáreas del predio “EL RECREO” tengan un valor comercial de \$ 545.086.683, por su ubicación, por estar bordeado por la vía nacional “Troncal de Occidente” y por su topografía. Pero cuesta aceptar que las dos hectáreas de cabida del Lote “VILLA VISTA”, ubicado en paraje diferente, al que se llega por vía veredal “destapada”, con topografía de inclinación, con media hectárea de dicha área destinada a protección y conservación de aguas (protección de la microcuenca “manasas”), además un lote dividido por la carretera de penetración, tengan ese mismo valor.

Bajo el anterior contexto, en aplicación a lo reglado en la parte final del primer inciso del artículo 411 del CGP, el suscrito Juzgador acoge como precio y base para el remate, del bien inmueble denominado “VILLA VISTA”, ubicado en la vereda “Manasas” del municipio de Supía, con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1983 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local, la suma de \$ 115.000.000, fijada por el Perito GUSTAVO MEJÍA TABARES en trabajo de avalúo de fecha 21 de Enero de 2021.

Mas -se aclara- que este avalúo se toma como precio y base del remate, a no ser que antes de señalarse fecha para la licitación, las Partes, de común acuerdo, fijen un precio diferente.

Lo decidido implica, lógicamente, el RECHAZO del avalúo que para el mismo bien inmueble allegó el señor Apoderado del demandado ALBERTO JAVIER RAMÍREZ JIMÉNEZ, así como el rechazo de su solicitud adicional, contenida en el libelo del folio 15 de este cuaderno.

Notifíquese



César Julio Zapata Zuleta
Ju e z

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
RIOSUCIO - CALDAS

NOTIFICACION POR ESTADO: 038

Hoy: 6 de Mayo de 2021

Secretario: Jorge