

A despacho el presente proceso **VENTA DEL BIEN COMÚN**, para proveer con respecto a los escritos presentados, por el apoderado judicial de la parte actora y el apoderado judicial del opositor señor **RENE IVAN VALDIVIESO**. Santiago de Cali 13 de julio de 2022.

**MARÍA DEL CARMEN QUINTERO CÁRDENAS**

**La secretaria**



**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Santiago de Cali, trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

**Rad. 760013103010201400255-00**

Visto el informe de secretaría que antecede y teniendo en cuenta los escritos presentados por el apoderado judicial de la parte actora y el apoderado judicial del opositor señor **RENE IVAN VALDIVIESO**, quienes solicitan se tenga en cuenta que el avalúo que corresponde al bien objeto del proceso es sobre los derechos de **STEPHANIA ANDREA LOPEZ JARAMILLO Y JORGE ALBERTO LOPEZ JARAMILLO** y no sobre el derecho de dominio completo, por lo que se,

**CONSIDERA:**

En audiencia de fecha **23 de enero de 2020** celebrada por este juzgado, se resolvió aceptar la oposición formulada por el señor **IVAN RENE VALDIVIESO**, que presentó a través de apoderado judicial en la diligencia de secuestro, respecto de los derechos del 50% de los comuneros **JORGE ALBERTO LÓPEZ JARAMILLO Y STEPHANIA ANDREA LÓPEZ JARAMILLO** sobre el inmueble objeto de la venta y que se llevó a cabo el día **14 de agosto de 2019** por el comisionado, ordenada en el despacho comisorio numero **005 de fecha 31 de enero de 2018**, librado dentro del presente proceso **VENTA DEL BIEN COMÚN**, instaurado por **JORGE ALBERTO LÓPEZ JARAMILLO Y STEPHANIA ANDREA LÓPEZ JARAMILLO**, contra **LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDES**.

En consecuencia, dispuso a favor del señor **IVAN RENE VALDIVIESO** el levantamiento del secuestro del bien inmueble objeto de la venta. En ese sentido consideró el despacho que como quiera que el secuestro del bien inmueble objeto de la venta no se puede realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, **se avaluaran y remataran los derechos de los comuneros que tengan sobre el bien, en**

la forma prevista para el proceso ejecutivo conforme lo dispone el artículo 411 del CGP.

De otra parte, se advierte que, en su oportunidad, el Despacho mediante auto de fecha **enero 22 de 2018**, había dispuesto no decretar el secuestro del 50% de los derechos que le pudieran corresponder al demandado **LUIS ARTURO LÓPEZ BENAVIDEZ** dado que el juzgado 17 civil del Circuito de Cali había ordenado levantar el secuestro del 50% de dichos derechos, por salir avante la oposición como poseedor el señor **RENE IVAN VALDIVIESO**.

En razón a lo anterior, se dispuso que respecto del comunero **LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDEZ** el remate corresponderá sobre los derechos, previo avalúo de los derechos de dominio que tiene sobre el bien inmueble objeto de la venta en el porcentaje de su 50%.

Para dar cumplimiento a los avalúos ordenados, el apoderado judicial del señor **LUIS ARTURO LÓPEZ BENAVIDEZ** presentó un avalúo comercial del inmueble ubicado en la avenida 6 A Norte No. 26 N-40/44 de esta ciudad de Cali elaborado por el señor **CAMILO JIMÉNEZ ARANA**, el cual arrojó un avalúo por valor de **OCHOCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE \$818.780.000** y del mismo se dio traslado mediante auto de fecha **6 de mayo de 2022**, dentro del cual los mandatarios judiciales de la parte actora y del opositor presentaron sus observaciones, en cumplimiento al numeral 2 del artículo 444 del CGP.

Pues bien, sobre la apreciación del dictamen, el artículo 232 del CGP, establece que:

“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso”

Teniendo en cuenta lo anterior y lo manifestado por los apoderados judiciales, considera el Despacho que dicho avalúo no puede ser considerado, en razón a que el mismo no es claro ni preciso, ya que se realizó sobre el avalúo comercial del inmueble y además, se avalúo únicamente e incorrectamente el derecho que le corresponde al señor **Arturo López Benavidez** y no se avalúo el de los demás comuneros, señores **Jorge Alberto López Jaramillo, Stephania Andrea López Jaramillo** y no se tuvo en cuenta que el avalúo **No** correspondía sobre el derecho

de dominio completo sobre el porcentaje del 50% que cada uno de los señores **JORGE ALBERTO LOPEZ JARAMILLO, STEPHANIA ANDREA LÓPEZ JARAMILLO y LUIS ARTURO LOPEZ BENAVIDEZ** tienen sobre el inmueble objeto del proceso, toda vez que como salió avante la oposición, dichos comuneros están desprovistos de la posesión, por tanto el avalúo debió hacerse sobre la nuda propiedad en el porcentaje que cada uno de los comuneros tiene sobre el inmueble objeto de la venta.

Por lo demás y no menos relevante, es pertinente considerar que a pesar que el perito **CAMILO JIMENEZ ARANA** se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 29 de junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16581652 y se encuentra activo, como da cuenta el certificado expedido por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores-ANA, sin embargo, el dictamen no cumple con el lleno de los requisitos previstos en el artículo 226 del CGP, el cual establece que:

“El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito”.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos

cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen”.

Respecto de los cuales no se acreditan los contenidos en los numerales **3 al 10**.

En ese sentido, se deberá aportar un nuevo avalúo, con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 226 del CGP, y en la forma como ha sido ordenado por este despacho, cuyo avalúo deberá realizarse, en la forma prevista para el proceso ejecutivo conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 411 del CGP, el cual establece que:

“Cuando el secuestro no se pudiere realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, se avaluarán y rematarán los derechos de los comuneros sobre el bien, en la forma prevista para el proceso ejecutivo.” Por lo que se,

#### **DISPONE:**

**1. NO TENER** en cuenta el **avalúo comercial** presentado por el apoderado judicial del señor **LUIS ARTURO LÓPEZ BENAVIDEZ** sobre el inmueble ubicado en la avenida 6 A Norte No. 26 N-40/44 de esta ciudad de Cali, elaborado por el señor **CAMILO JIMENEZ ARANA**, el cual arrojó un avalúo por valor de **OCHOCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS**

**OCHENTA MIL PESOS M/CTE \$818.780.000**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**2. ORDENAR** que cualquiera de las partes aporte un nuevo avalúo, con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 226 del CGP y en la forma como ha sido ordenado por este despacho, cuyo avalúo deberá realizarse, en la forma prevista para el proceso ejecutivo conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 411 del CGP, teniendo en cuenta lo expuesto en esta providencia.

**3. NOTIFICAR** el presente auto a las partes a través del estado electrónico del juzgado.

**MÓNICA MENDEZ SABOGAL**

Juez Décima Civil del Circuito de Oralidad de Cali

Firmado Por:

Monica Mendez Sabogal

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 010

Cali - Valle Del Cauca

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: **08c1d16d3af444754cea03fcd18c8157c9ddec1e8cb8b92570bcbb9ea62a0268**

Documento generado en 13/07/2022 10:36:53 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**