

AUTO INTERLOCUTORIO

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

ARMENIA, QUINDÍO, DOS (02) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS
(2023)

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTES: DELIO ARTURO VELASQUEZ GALLEGO
DEMANDADOS: BLANCA CECILIA GÓMEZ GARCÍA (DE GUTIERREZ)
MARIA ACENCIÓN GOMEZ GARCÍA
CARLOS ALBERTO GOMEZ GARCÍA
JULIAN GÓMEZ GARCÍA
HEREDEROS DETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA
ASCENCIÓN GOMEZ GARCÍA, Y LOS HEREDEROS
INDETERMINADOS DE ÉSTA
RADICACIÓN: 630014003008-2015-00190-0

Para considerar tiene en cuenta el Despacho Judicial, que el perito designado de forma oficiosa a través de auto del 18 de marzo de 2022, Arquitecto **NELSON CARVAJAL MARÍN**, el 04 de mayo de 2023, allegó avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria nro. 280-47476, el cual se encuentra ubicado en la calle 12 No.11A - 65 carreras 23B Y 23A BARRIO GRANADA DE LA CIUDAD DE ARMENIA - QUINDIO, por valor de \$124.005.317, el cual de conformidad con el artículo 231 del Código General del proceso fue puesto en conocimiento de las partes a través de Proveído del 19 de mayo de 2023, notificado por estado el 23 del mismo mes y año, donde las partes guardaron silencio y no efectuaron pronunciamiento alguno.

Por lo anterior, el despacho atendiendo las disposiciones del artículo 231 en concordancia con el 228 del Código General del proceso, prescindirá de la audiencia de contracción del peritaje, pues, no hicieron uso de las facultades que para el efecto consagra el aludido dispositivo.

Ahora bien, conforme lo establecido en auto del 09 de diciembre de 2021, el cual en su numeral cuarto señaló:

Cuarto: Una vez practicado el Secuestro, se requiere a las partes para que presenten un nuevo avalúo del bien objeto de división (Venta de Cosa Común), ya que el presentado con la demanda, data de muchos años atrás, con el fin de no vulnerar



derechos a las partes trabadas en la relación jurídico procesal.-

Así las cosas, encuentra el Despacho, que en cumplimiento de lo dispuesto por el Despacho en ese sentido, fueron incorporados al expediente, tres avalúos comerciales los cuales se relacionan a continuación:

- El 09 de febrero de 2022, el demandante, **DELIO ARTURO VELASQUEZ GALLEGO**, allego avalúo comercial del inmueble por la suma de \$155.694.100.
- El 29 de abril de 2022, la demandada **BLANCA CECILIA GOMEZ GARCÍA**, allega avalúo comercial del inmueble por la suma de \$126.360.000.
- El 04 de mayo de 2023, el perito designado de forma oficiosos por el despacho rinde avalúo comercial por la suma de 124.005.317.

Es así, que el Despacho de conformidad con el inciso primero del artículo 411 del Código General del Proceso, en consonancia con lo preceptuado en el artículo 231 de la citada normatividad, se entrará a establecer de los dictámenes obrantes en el plenario, el precio del bien inmueble objeto de división, para de esta manera continuar con el trámite procesal subsiguiente.

Inicialmente, observa el despacho que inicialmente la parte demandante, esto es, el señor **DELIO ARTURO VELASQUEZ GALLEGO**, en cumplimiento del inciso final del artículo 410 del Código General del Proceso, allegó junto con la demanda avalúo comercial del inmueble por la suma de \$60.589.000, experticia efectuada por el ingeniero civil **ALFREDO ÁLVAREZ LÓPEZ**, el cual, y ante requerimiento efectuado, en comunicado del 09 febrero de 2022, genera nuevamente su concepto indicando que el valor del inmueble había aumentado a la suma de \$155.694.100. situación que genera serias dudas sobre el particular, dado que no se avizora que el inmueble hubiere sido objeto de mejoras internas o externas, que hubieran aumentado su valor comercial en esa proporción, e igualmente, no se vislumbra que en sus inmediaciones o zonas limítrofes se levantaran construcciones que incrementaran su valor en mas de un 150%, tales como centros comerciales, supermercados, avenidas o vías nuevas de acceso, etc, que justifiquen de modo alguno un incremento de \$95.105.100, el cual por la sola corrección económica del valor del dinero resulta inverosímil.-



Ahora bien, la demandada, **BLANCA CECILIA GOMEZ GARCÍA**, presenta como se indicó anteriormente avalúo comercial, efectuado por el evaluador **CESAR CÁRDENAS JARAMILLO**, el cual emite su peritaje el 27 de abril de 2022, por la suma de \$126.360.000, del cual el despacho encuentra que la suma determinada se encuentra alejada sustancialmente del avalúo presentado con la demanda, pues, supondría que en un término de siete (07) años, desde la presentación de la demanda el inmueble habría incrementado su valor en \$65.771.000 pesos, situación que desborda cualquier corrección monetaria, y donde no se evidencia un sustento de peso que justifique el mayor valor del inmueble.

Finalmente, de oficio se decretó por el Despacho en auto de 18 de marzo de 2022, la práctica de dictamen pericial de forma oficiosa, el cual fue rendido por el Arquitecto **NELSON CARVAJAL MARÍN**, el 04 de mayo de 2023, por la suma de 124.005.317, frente al cual las partes no efectuaron reparo alguno tendiente a controvertirlo.

Por lo anteriormente visto, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, solidez, claridad, exhaustividad, la calidad de sus fundamentos, la idoneidad del Arquitecto NELSON CARVAJAL MARIN, se considera que este valúo se ajusta a los principios de proporcionalidad y razonabilidad, al evidenciarse que es una posición intermedia con los otros dos avalúos presentados, pues, con respecto al presentado con la demanda, se puede decir, que es un aumento proporcional al dado a la propiedad raíz en nuestra Ciudad, encuentra el despacho que para efectos de determinar en avalúo comercial del inmueble objeto de división, se tendrá la experticia rendida por el Doctor **CARVAJAL MARÍN**, esto es, la suma de 124.005.317.

Ahora bien, se tiene que la señora **BLANCA CECILIA GÓMEZ GARCÍA**, conforme lo establece 414 del Código General del Proceso, por intermedio de su apoderada, el 12 de enero de 2023, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto del 09 de diciembre de 2021, en el cual se ordenó la venta en Pública Subasta del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria nro. 280-47476 y que es objeto de división, presentó derecho de compra, por lo que en atención a la norma previamente señalada, teniendo como avalúo dado al citado inmueble, la suma de \$124.005.317, seguidamente, se procede a efectuar la distribución de las cuotas del inmueble entre los comuneros reconocidos, a efectos de determinar el valor de la compra:



COMUNERO	PORCENTAJE DEL INMUEBLE	VALOR CUOTA (derecho)
DELIO ARTURO VELASQUEZ GALLEGO	75%	\$93.003.987,75
BLANCA CECILIA GÓMEZ GARCÍA	12.5%	\$15.500.664,625
MARIA ACENCIÓN GOMEZ GARCÍA (herederos determinados CARLOS ALBERTO GOMEZ GARCÍA, JULIAN GÓMEZ GARCÍA)	12.5%	\$15.500.664,625

De esta suerte y teniendo en cuenta los anteriores valores, la señora **BLANCA CECILIA GÓMEZ GARCÍA**, deberá en el termino de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este auto, consignar la suma de \$108.504.562,375, a órdenes de este Despacho en la CUENTA DE DEPÓSITOS JUDICIALES No. 630012041008 del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA DE ESTA CIUDAD, correspondiente a los derechos de cuota de los otros dos comuneros, so pena de las sanciones contenidas en el inciso segundo del artículo 414 del Código General del Proceso, y por tanto, una vez hecho lo anterior, se proceder a dictar la respectiva sentencia que ordene la distribución de dichos dineros, o en su defecto, se continuará con el trámite legal pertinente referente a la venta en pública subasta del bien objeto de proceso divisorio.-

NOTIFIQUESE

El Juez,

JORGE IVAN HOYOS HURTADO

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR
FIJACIÓN EN ESTADO

03 DE AGOSTO DE 2023

SONIA EDIT MEJIA BRAVO
SECRETARIA

Jorge Ivan Hoyos Hurtado

Firmado Por:

Juez
Juzgado Municipal
Civil 008 Oral
Armenia - Quindío

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: **620a0e114ffe2f2ab5988f749d893d75da3e60c641f8a8b59718872c13671d2a**

Documento generado en 02/08/2023 11:19:39 AM

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