



RADICACION: 768454089001-2021-00022-00
PROCESO : DIVISORIO –minima cuantia-
DEMANDANTE: ALFONSO MEJÍA GARCÍA Y OTROS
DEMANDADA: LUZ DARY GARCÍA
AUTO INT. 46

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ULLOA

Valle del Cauca, Febrero ocho (8) del año dos mil veintidos (2022)

Es del caso resolver lo que corresponda, dentro del juicio DIVISORIO propuesto por los señores ALFONSO MEJÍA GARCÍA, MARTHA ISABEL AGUDELO GARCÍA, MARIA EDITH AGUDELO GARCÍA y ADRIANA GARCÍA, contra LUZ DARY GARCÍA, ante la existencia de avalúos ostensiblemente diferentes presentados por las partes.

ANTECEDENTES

1.- Dentro del proceso en el cual los demandantes ALFONSO MEJÍA GARCÍA, MARTHA ISABEL AGUDELO GARCÍA, MARIA EDITH AGUDELO GARCÍA y ADRIANA GARCÍA, persiguen la venta del inmueble que mantienen en propiedad común con la demandada, LUZ DARY GARCÍA, se presentó por parte de esta y a través de mandatario judicial, objeción frente al dictamen pericial adjuntado con el escrito introductor, aduciendo que el valor comercial allí establecido no se ajusta al precio real, motivo por el cual aportó un nuevo dictamen y solicitó la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo, así mismo, la parte demandante se opuso al dictamen presentado por su contradictora, considerando que este tampoco es acorde a la realidad .

2.- Teniendo en cuenta lo anterior, este despacho, en atención a lo previsto en el artículo 409 de la norma adjetiva, concordante con el artículo 228 ibídem, convocó a audiencia en la que se sometieron a contradicción los dictámenes presentados por las partes, los peritos fueron interrogados bajo juramento tanto por los procuradores judiciales como por la judicatura, acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre la forma como los llevaron a cabo, las técnicas y metodología que utilizaron, así como las conclusiones a las que llegaron.

3.- El perito de la parte demandante, DIEGO MAURICIO IBARRA GUEVARA, quien utilizó el método de comparación de mercado, concluyó que el predio rural objeto del juicio divisorio tiene un avalúo comercial de \$152.857.753, pues se trata de un área y unas construcciones pequeñas, se encuentra en estado de abandono, enmontado, de una topografía quebrada, un 35% peña y el 75% restante con una inclinación de 35°, lo que descarta que gran parte del terreno pueda ser aprovechable agrícola, no se pueden mecanizar cultivos, no tiene frente sobre las vías, el acceso es a través de una servidumbre de paso y de manera



peatonal que de extinguirse dejaría el predio enclavado, por un lindero la rodea la quebrada “San José” de ahí que se deba reservar como zona de protección una franja de 30 metros paralela a su cauce, la cual tampoco es aprovechable, además que las dos construcciones que mejoran el terreno se encuentran en mal estado, una de ellas amenaza ruina y no es habitable, en punto a su estado de conservación, las clasificó, según las tables de Fitto y Corvinni, en clase 4.

4.- Por su parte, el técnico evaluador de bienes inmuebles, LIBARDO CARDONA PUERTA, perito de la parte demandada, quien dictaminó que el valor comercial del inmueble es de \$341.357.455 y también utilizó el método de mercado, considera que si bien el predio avaluado está enrastrado, respetándose los 30 metros de la orilla de la quebrada es aprovechable para cualquier clase de producción agrícola, incluso existen vestigios de algunos cultivos de pancoger –plátano, café y pasto-, el precio lo determinó a partir del análisis de 6 ofertas encontradas por internet de predios aledaños ubicados en el municipio de Ulloa y la información suministrada por un comisionista, así mismo, clasificó en 3 el estado de conservación de las viviendas, asegurando que ambas son habitables.

CONSIDERACIONES

Cumplido lo anterior, desde ya advierte el despacho que no le es posible acoger ninguno de los dos dictámenes presentados, puesto que no son idóneos para definir de manera razonada y prudente el justiprecio del predio que concita nuestra atención, denominado “San José”, ubicado en la vereda “el Bosque” del municipio de Ulloa Valle, identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-28490 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, con ficha catastral 00-00-0001-0108-000 y extensión superficiaria de 32.600 M2, de cara a evitar un detrimento patrimonial para los comuneros, recuérdese que la diferencia entre uno y otro avalúo es protuberante, de \$188.499.702 y lo cierto es que las experticias incorporadas no fueron contundentes para que en estado procesal y conforme lo ordena el artículo 411 del C.G.P., pueda esta judicatura entrar a definir el precio del bien, respecto del cual no le puede quedar la menor duda.

Los dictámenes presentados por las partes no ofrecen la claridad, suficiencia, exhaustividad, lógica, congruencia, precisión y calidad para establecer el precio real del objeto a subastar, punto medular si se tiene en cuenta que el avalúo es la base de la licitación, pues habiendo ambos peritos utilizado el método de comparación o mercado, de que trata la Resolución 620 de 2008 del IGAC, dejaron en evidencia falencias que no pudieron a la postre justificar en la respectiva audiencia.

Nótese que el perito de la parte demandante de haber conceptuado en su dictamen que la vocación del suelo es agrícola y de recreo, pasó a argumentar en la audiencia que por la topografía del predio y la colindancia que tiene con una fuente hídrica, de la que, además, no hizo consideración alguna en el trabajo pericial, no es apto para ningún cultivo, y al advertírsele por vía del contrainterrogatorio que había incurrido en tal contradicción, la desestimó aduciendo que ello iba implícito



al precisar en su experticia que se trataba de un terreno pendiente, sin embargo, esta explicación no es de recibo para el despacho, pues si dichos factores eran determinantes para la tasación del precio, debieron haber sido explícitos en el dictamen, incluso determinarse específicamente del área de terreno cuál era la extensión de la franja de 30 metros de ancho que debía protegerse, según lo ordena el artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 y la incidencia de esta restricción para la estimación del valor del inmueble, no quedando claro cuál realmente es el área afectada, tampoco hizo mención alguna en el avalúo de la servidumbre de paso para el ingreso al predio que develó en la audiencia, por lo que mal podría colegirse que esta fuera tenida en cuenta al momento de apreciar el valor comercial, aunado a que aseguró que la mayoría del terreno tenía una inclinación de 35 grados, en un 75% aproximadamente y el 25% restante peña, sin soportes técnicos, planos, planchas georreferenciadas, ángulos de inclinación y puntos de referencia, se echa de menos, también, el fundamento técnico o normativo de la clasificación que hizo del suelo por presentar pendientes inclinadas, descartando en una gran proporción su aptitud para cualquier cultivo.

Ahora bien, según el artículo 1º de la resolución 620 de 2008, para aplicar el método de mercado los bienes objeto de comparación deben ser semejantes al que se está valuando, es decir, no se trata de elegir predios al azar, sino de realizar un estudio juicioso de ofertas o transacciones recientes en un mercado inmobiliario homogéneo, no obstante ello, observa el despacho que las ofertas analizadas por el perito de la parte demandante no están en las mismas condiciones, los predios presentan características muy diferentes al que se está justipreciando, el mismo evaluador aclaró en la audiencia que se trataba de inmuebles de mayor extensión tanto en área como en construcciones, se encuentran con mejores características, su topografía más plana, mejoras en buen estado de conservación, casas de dos niveles o varias construcciones, frente sobre las vías principales y acceso directo, algunos con piscinas y casa de agregado, aunque precisó que por error todos quedaron relacionados en Alcalá, los que ocupan las 2 primeras filas en su tabla de cálculo se encuentran ubicados en Ulloa, sin embargo, al consultar las fuentes que indicó, direcciones web de publicaciones realizadas en la plataforma de mercado libre, se logró verificar que la primera de ellas no muestra una oferta en específico y las 3 restantes corresponden a fincas que en efecto se encuentran situadas en el vecino municipio de Alcalá, que hubieran podido ser comparables de haberse acreditado que se encuentran en zonas homogéneas físicas y su semejanzas con el valorado, pero ello no ocurrió y el despacho no pudo determinar que los datos de áreas y construcciones fueran coherentes.

Por otra parte, según el artículo 10 ibídem *“es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”*, sin embargo, ninguno de los peritos especificó la fecha en la que hicieron las consultas web para que la judicatura pudiera establecer que se trata de precios actualizados y en el caso del dictamen aportado por la parte demandada, el



despacho no pudo contrastar las ofertas comparativas a través de las direcciones web relacionadas en las memorias de cálculo, estas no tenían los vínculos o enlaces habilitados para acceder directamente a los sitios, posiblemente porque se trata de un documento escaneado, con todo, se digitaron las URL y en ninguna de ellas se encontraron dichas ofertas, se llega a los portales web de “RENTAR”, “mercado libre” y “Fincaraiz”, donde se muestran fincas en venta, sin que hubiera sido posible identificar las que fueron estudiadas, incluso algunas direcciones están repetidas y solo la que corresponde al predio tercero lleva a una oferta en la Bella-Pereira, cuya descripción no corresponde a la que fue indicada por el perito en su tabla de cálculo, de modo que dicha información no es verificable y por lo tanto, no fue posible analizarla.

En la audiencia tampoco fue claro el evaluador de la parte demandada en precisar las particularidades que consideró al aplicar la técnica valoradora que utilizó, restringiéndose a comparar el valor del M2 por propiedad y promediando estos menos un 10%, sin que a la postre pudiera indicar las razones o soporte legal de esta rebaja y sin que fueran estudiadas las condiciones de las construcciones, vías internas y de acceso, cultivos, mejoras, topografía, clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud y los demás factores enlistados en el artículo 29 de la mencionada Resolución 620, determinantes para intepetrar que se trataba de bienes semejantes y comparables y así llegar a la estimación del valor comercial del objeto que se pretende vender o subastar, afirmó que se limitó a transcribir la descripción que encontró en las publicaciones y solo visitó el predio relacionado en la fila 3, pero al indagarle el despacho sobre las semejanzas de este con el inmueble a avaluar, indicó que únicamente lo eran por área y ubicación, de modo que no se hizo realmente una clasificación, análisis e interpretación de las características físicas, de uso y ubicación de los predios comparados, aunado a que según el artículo 10 de esta norma, *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios”*, estudio que no se hizo en esta experticia, por lo que el despacho puede concluir que la calidad de sus fundamentos es deficiente.

Así las cosas, ante la imposibilidad de acoger alguno de los dictámenes presentados, se impone el decreto oficioso de uno nuevo a fin de evitar un detrimento patrimonial para los comuneros y que no quede duda sobre el justiprecio aplicable.

El artículo 229 del Código General del Proceso, sobre las disposiciones del juez respecto de la prueba pericial, dispone lo siguiente:

“El juez, de oficio o a petición de parte, podrá disponer lo siguiente:



1.(...)

2. *Cuando el juez decreta la prueba de oficio (...) para designar el perito deberá acudir, preferiblemente, a instituciones especializadas públicas o privadas de reconocida trayectoria e idoneidad.”.*

Recuérdese que la prueba pericial busca aportar al proceso elementos de juicio ajenos al saber jurídico que se requieren para resolver la controversia, como se trata de valoraciones que requieren de conocimientos especializados se librá oficio al director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de la ciudad de Cartago, para que designe un experto en avalúos, facultado para hacer dictámenes periciales ante juzgados, el cual debe estar registrado en el RAA,-Registro Abierto de Avaluadores-, de cara a que rinda dictamen del avalúo comercial del bien objeto de este proceso divisorio, a quien se le pondrá en conocimiento de forma íntegra el contenido del presente auto para que omita incurrir en las falencias advertidas.

El dictamen debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 226 del CGP y cumplir lo indicado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Para rendir el dictamen, el perito asignado tendrá un término de diez (10) días, fijándole desde ya como gastos y honorarios provisionales la suma de \$300.000.00 que serán de cargo de las partes, por igual y consignados a órdenes del juzgado dentro de los tres (3) días siguientes, art. 169 y 230 Código General del Proceso.

Con el dictamen pericial se deberán acompañar los soportes de los gastos en que se incurrió para la elaboración del mismo. Las sumas no acreditadas deberán ser reembolsadas a órdenes del juzgado.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Ulloa Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: **Decretar de oficio** la práctica de un nuevo dictamen pericial, sobre el avalúo comercial del predio “San José”, ubicado en la vereda El Bosque del municipio de Ulloa Valle, identificado con matrícula inmobiliaria No. 375-28490 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, con ficha catastral 00-00-0001-0108-000 y extensión superficial de tres Hectareas, dos mil seiscientos metros cuadrados (3 has. 2600 M2), conforme lo expuesto.

SEGUNDO: Líbrese comunicación al Director del IGAC en el municipio de Cartago, para que designe un experto en avalúos, registrado en el RAA,-Registro



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal
Ulloa Valle
Carrera 3 No., 5-14 Cel. 3178872606
Email: j01pmulloo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Abierto de Avaluadores-, a fin de que realice el dictamen que se se requiere y bajo los términos peviamente considerados.

TERCERO: El perito asignado tendrá un término de diez (10) días para rendir su informe, fijándole desde ya como gastos y honorarios provisionales la suma de \$300.000.00, que serán de cargo de las partes, por igual y consignados a ordenes del juzgado dentro de los tres (3) días siguientes. Con el dictamen pericial se deberá acompañar los soportes de los gastos en que incurrió el perito para la elaboración del mismo. Las sumas no acreditadas deberán ser reembolsadas a órdenes del juzgado.

CUARTO: Notifíquese a las partes en los terminos del articulo 9 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFÍQUESE

ANA MILENA OROZCO ÁLVAREZ
Juez

Firmado Por:

Ana Milena Orozco Alvarez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Ulloa - 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:

98b9cae59ab66010b1145b6280777f33951a741fdaba344bcb900cce1e4f797c

Documento generado en 08/02/2022 04:37:32 PM

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