



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Treinta de noviembre del dos mil veinte

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1568.

RADICADO N° 05360 31 03 001 2019 00192 00

Se procede por el despacho previo a resolver la petición de división por venta de la comunidad que recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 42 N° 24- 100 del municipio de Itagüí, formulada mediante demanda por SANTIAGO SIERRA ÁNGEL en contra de los comuneros AG. ALTAMONTES S.A.S., MARIA ÁNGEL ESTIVAL y LORENZA ÁNGEL RESTREPO, a requerir a las partes conforme con lo regulado por el inciso 2° del artículo 411 del CGP, con fundamento en lo siguiente;

1. CONSIDERACIONES

Para empezar, debe tenerse en cuenta que el objeto del proceso divisorio es poner fin a la comunidad, mediante la venta del bien común para repartir su producto o su división física, esto último si ello es posible, jurídica y materialmente.

Tanto la parte actora como las demandadas, figuran como titulares del derecho real sobre el inmueble objeto de la división (fl. 6 al 10). De ello se deduce, que son condueños del inmueble objeto de la demanda y que la parte actora está legitimada para formular la demanda de que trata el artículo 406 del CGP, y que son los demandados Ag Altamonte SAS, Lorenza Ángel Restrepo y María Ángel Estival, quienes están llamados a ser sujeto pasivo de la presente acción.

En el caso *sub examine* conforme al *petitum*, la parte actora deprecó la división por venta del bien inmueble objeto del proceso, pretensión que no fue resistida por su contraparte, tal y como se advierte en los escritos de contestaciones de la demanda.

En lo que se refiere al bien inmueble que se pretende dividir, tal y como se establece en el hecho primero del libelo genitor, las contestaciones, así como en los dictámenes periciales allegados por las partes, se trata de un inmueble que se localiza en la Carrera 42 N° 24-100 del Municipio de Itagüí identificado con M.I. N° 001-206534 de la Oficina de II.PP de Medellín – Zona Sur, además que corresponde a un lote de terreno con bodegas construidas, zonas de parqueo, portería y zonas verdes, no sometido a régimen de propiedad horizontal.

En el dictamen pericial de la parte demandante es dable determinar que el inmueble objeto del proceso, se desmerecería con un fraccionamiento material, toda vez debería ser sometido al régimen de propiedad horizontal, donde se encontrarían inconvenientes para la asignación de los porcentajes de copropiedad, sumado a que deberían destinar zonas para el uso de áreas comunes, y para que el lote sea aprovechado en mayor proporción se debe implementar un plan parcial, el cual en la actualidad no ha sido formulado, lo que genera incertidumbre. Sumado a ello, se haría necesario dar cumplimiento a las disposiciones normativas que regulan la materia y por ende contar con las licencias y autorizaciones de las entidades competentes.

En consecuencia, la división material del bien inmueble objeto del proceso, conllevaría a que desmerezcan los derechos de los comuneros, lo cual no fue objeto de oposición por los demandados en sus contestaciones, quienes manifestaron su conformidad con la división por venta del bien.

En este orden, no obra prueba de que exista pacto que obligue a los comuneros a permanecer en comunidad (máximo cinco (5) años) conforme al Art. 1374 Inc. 2 del CC, en aplicación del artículo 409 del CGP, motivo por el cual se decretará la división en la forma solicitada por la parte demandante, esto es, se decretará la venta de la cosa común para que se distribuya el producto del remate entre los condueños en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad.

FIJACIÓN DEL PRECIO DEL BIEN INMUEBLE

Frente al valor del inmueble, la parte demandante y la demandada María Ángel Estival aportaron dictámenes periciales con los que realizan avalúo

comercial que difieren sustancialmente, ya que la demandada manifestó estar en desacuerdo con el valor del inmueble presentado por la parte demandante, lo cual es una conducta procesal pertinente conforme lo dispone el artículo 409 del C.G.P, que, *“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo.”*

Dicha demandada manifestó oposición frente al avalúo del bien inmueble aportado por la parte demandante y a su vez, allegó uno que difiere sustancialmente del aportado en el libelo genitor, asignando como valor del inmueble la suma de \$22.535.108.937.

Téngase en cuenta que, para la materialización de la división por venta, en virtud del artículo 406 del Código General del Proceso, debe tenerse certeza del valor de los bienes para proceder a rematarlos, para lo cual resulta importante el dictamen pericial que deberá incluir dentro de su contenido un avalúo, por ende, de conformidad con el apartado final del inciso 1° del artículo 411 del C.G.P., se procederá a definir por este Juez el precio del bien ante la falta de acuerdo expreso entre las partes, lo que se hará previo al requerimiento que se hará en la parte resolutive de la presente decisión, pues si bien no desconoce el Juez que las partes solicitaron que procediera el Juzgado de conformidad, es evidente que se hace necesario criterio técnico al respecto, a fin de no vulnerar derechos de las partes fijando el titular de esta dependencia judicial el precio de remate con criterio de autoridad.

De acuerdo con lo anterior como se advirtió, dentro de las presentes diligencias el dictamen pericial de la parte demandante efectuó avalúo del bien objeto de división, determinándose por el perito Ricardo Castrillón que el valor total corresponde a la suma de once mil cuatrocientos treinta millones de pesos (\$11.430.000.000 - fol. 36) y de otro lado, la parte demandada María Ángel Estival asigna un valor total al bien en la suma de veintidós mil quinientos treinta y cinco millones ciento ocho mil novecientos treinta y siete pesos (\$22.535.108.937 –fol. 233).

Es necesario precisar que ambos dictámenes parten de tres metodologías de avalúos reguladas por las autoridades pertinentes tal como se puede

corroborar en la actuación. Dichas metodologías hacen referencia a determinar el valor del predio teniendo en cuenta el **i)** valor de venta del metro cuadrado construido en inmuebles semejantes, **ii)** el valor de la renta o canon mensual que pueden producir los mismos así como aquellos que pueden generar inmuebles semejantes, y **iii)** el costo del terreno sumado el valor de la construcción aplicando metodologías de depreciación de mejoras en razón a factores como la antigüedad y estado de las mismas.

En ese orden de ideas es evidente para el Juzgado que las metodologías aplicadas por el perito de la parte actora concluyeron resultados semejantes, al contrario de las metodologías empleadas por la parte demandada en las que las mismas concluyeron diferencias en el precio de manera sustancial, optando el perito por inclinarse hacia aquella que ofreció un mayor valor del predio.

El dictamen aportado con la contestación a la demanda por la señora María Ángel Estival concluye un mayor valor del predio lo que favorecería a las partes respecto al método comparativo de mercado, al manifestar a folio 233 el perito que *“los valores de venta reflejan mejor la realidad del inmueble”*; método el cual corresponde a establecer el valor comercial a partir del estudio de valores de bienes semejantes y comparables, metodología igualmente aplicada por la parte demandante; ahora, para el perito Ricardo Castrillón el valor o metodología a aplicar a fin de determinar el valor del inmueble de manera más idónea corresponde al valor de la renta, que consiste en tener en cuenta los valores por cánones de arrendamiento que actualmente tienen los inmuebles, así como su comparación con valores que igualmente producen inmuebles en el mercado, al corresponder precisamente la renta mensual la utilidad real del inmueble.

Es de anotar entonces que los dos peritos acuden a las mismas tres metodologías para tratar de definir el valor del bien, concluyendo el demandante que el más idóneo como se anotó corresponde al valor de la renta o canon mensual, y la demandada a la metodología de comparativo de mercado. En este orden la parte demandante crítica la metodología acogida por la demandada, al considerar que el valor dado al lote no puede ser tenido en cuenta en la manera como el Dr. Francisco Ochoa lo hace, al

aplicar el valor de \$2.100.000 al mt², conforme a las directrices trazadas por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia para la época de su elaboración, coincidiendo en un principio ambos dictámenes en este aspecto, al dar un valor inicial del metro cuadrado entre las sumas de \$2.000.000,00 y \$2.100.000,00, que para el perito Ricardo Castrillón no podría tenerse en cuenta como se anotó en razón a que la propiedad está construida en un 41.11%, lo que fue agotado con la ampliación de una de las bodegas según licencia de construcción, además de que para éste siendo el valor de la renta mensual el más ajustado a la realidad económica del inmueble, es claro que aquellas áreas no construidas incluidas las de parqueo están destinadas precisamente a dicha utilidad (renta o canon), por lo que concluye el valor del metro cuadrado del terreno en la suma de \$1.075.945, lo que refleja en sus palabras la ineficacia del predio, al sólo estar construido en dicho porcentaje del 41.11%.

No obstante, el perito Francisco Ochoa Ochoa en la sustentación de su dictamen informó que el hecho de que el área total del inmueble no estuviera construida, ello no influía en que la tierra o suelo no tuviera valor, argumentación que encuentra lógica el Despacho con las precisiones que se hará más adelante, pues tal percepción del perito no es del todo cierta, si se parte de la base de que el dictamen aportado con la demanda sí define un valor del terreno a pesar de que el mismo no corresponda con los sugeridos por la Lonja de Propiedad Raíz según informó el perito Francisco Ochoa en audiencia al Juzgado.

Sobre el tópico anterior, es necesario advertir tal como se desprende de lo actuado en el trámite, que el valor inicialmente reconocido por los auxiliares de la justicia en \$2.000.000,00 el mt² y \$2.100.000,00 el mt², corresponde a áreas que por lo menos sean construibles, es decir, a porciones del predio que construidas o no puedan ser objeto de construcción, modificación, mejora y/o reconstrucción si fuere el caso, a la luz de las normas urbanísticas aplicables. Bajo esta óptica, el perito de la parte actora castiga el precio del mt² no construido que incluye zonas de parqueo y zonas verdes al no poderse edificar en las mismas.

Téngase en cuenta que si bien puede aceptarse, y de hecho existe documentación al respecto, que el inmueble en la actualidad no puede ser ampliado en aquellas zonas no construidas, que requeriría para ello la aprobación de un plan parcial a la luz de las disposiciones del POT del municipio de Itagüí para nuevos desarrollos urbanísticos, el cual como dejaron entrever los peritos no asoma luces de existencia, no puede pensarse que ello, per se, demeritaría el valor de la tierra en la forma que indica la parte actora entendiendo que cualquier otro aprovechamiento a la luz de un posible plan parcial implicaría el cumplimiento de obligaciones urbanísticas para con la entidad territorial, implicando ello la cesión de fajas o construcción de espacio público lo que haría perder valor al bien; tal circunstancia para el Juzgado demuestra que al contrario de lo acotado por el Dr. Castrillón *-perito demandante-* sí tiene valor el terreno, más de lo que él considera; tan es así que la misma normatividad impone el cumplimiento de obligaciones urbanísticas en el evento de nuevos desarrollos que en últimas determinaría un mayor valor de la propiedad, si se parte de la base que la finalidad de ejecutar nuevos desarrollos urbanísticos es precisamente hacer un mejor uso de la tierra, lo que en consecuencia valoriza los nuevos desarrollos y por ende aumenta de manera ostensible el valor de la propiedad, conclusión a la que se puede llegar si se observa que además del cumplimiento de cargas urbanísticas el ordenamiento jurídico contempla las figuras de la plusvalía y la valorización para aquellas intervenciones que adelantan las entidades públicas y/o particulares, hecho que demuestra lo acabado de anotar, independientemente de que respecto al predio objeto de la demanda, tales desarrollos fueren promovidos eventualmente en un futuro por públicos o particulares.

Por lo tanto no comparte este Juzgado la apreciación que de manera absoluta y tajante hace la parte demandante en su experticia, considerando limitantes de orden urbanístico para desmejorar el valor del terreno en mención; pues se insiste, que ante la posibilidad en un futuro de nuevos desarrollos a la luz de un posible plan parcial, los mismos generarían mayor valor de dichos desarrollos y por ende de la tierra, incluso cumpliendo obligaciones urbanísticas de cesión de fajas o destinación de zonas para espacio público.

En este orden de ideas, considera el Juzgado se deberían tener en cuenta parámetros de ambos avalúos, de ahí que se sugerirá a las partes que el valor asignado al área total conforme con el cuadro visible a folio 130 deba ser modificado, en razón a que si bien parte de la base del valor de \$2.100.000 del mt² según las directrices de la Lonja de Propiedad Raíz para la época de su realización, no puede desconocerse *-en esto coinciden los peritos-*, que el inmueble objeto de esta demanda no es homogéneo respecto de los demás inmuebles con los que se hizo comparaciones en las diferentes metodologías, es decir, que si bien se tuvieron como parámetros o variables de inmuebles destinados a bodegas en la zona, es evidente que éste en particular tiene características especiales, que corresponden precisamente a la zona de parqueadero y zonas verdes, además de que en la actualidad el mismo no tiene otra vocación distinta que pudiera determinar nuevos aprovechamientos, lo que no impide que en el futuro como se anotó pueda ser objeto de nuevos desarrollos ante un posible plan parcial aprobado por el municipio de Itagüí que determine un mejor uso de la tierra aumentando por ende su valor.

A lo anterior se llega al tener en cuenta los parámetros utilizados por los peritos en sus experticias; de una parte en lo que tiene que ver con el estado actual del predio, sus mejoras, la ampliación de la licencia, las limitantes actuales de orden urbanístico, y de otro, el valor que ostenta el metro cuadrado en la zona, según la información entre otra recogida por la parte demandada de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, entendiéndose claro está que la mayor utilidad del predio pueda reflejarse en un futuro plan parcial que genere mayor valor a la propiedad, independientemente de la necesidad de cumplir o no con cargas urbanísticas, además de aquellos usos que pudiere dársele al área no construida, que en definitiva redundaría en mejores utilidades para los propietarios acorde con el criterio dado por el perito de la parte demandada.

Por estas razones a fin de zanjar las diferencias como parámetros para que el Juzgado fije el valor del inmueble objeto del proceso, al valor dado al área total por \$17.593.800.000 que corresponde a 8.378 mt² que da cuenta el perito de la parte demandada, se descontaría el área construida de 3.873 mt²; el resultado que corresponde a 4.505 mt² o área no construida y de

parqueaderos, se multiplicará por el valor reducido que informó el dictamen aportado con la demanda, a razón de \$1.075.492 el mt², lo que arroja como valor \$4.845.091.460,00 que sería designado al área no construida que incluye zona de parqueo y zona verde (4.505mt²).

Por lo tanto el anterior valor será descontado del valor total (*asignado al lote 8.372mt² fl. 130*) del avalúo allegado por la parte demandada, teniendo en cuenta en consecuencia, que el valor del suelo construido será el asignado por el perito de la demandada en (*\$2.100.000 a 3.873 mt²*), arrojando tal operación el resultado de ocho mil ciento treinta y tres millones trescientos mil pesos (\$8.133.300.000), más el resultado del excedente del suelo no construido, lo cual arroja la suma de doce mil novecientos setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil cuatrocientos sesenta pesos (\$12.978.391.460) como valor total del predio sin la construcción.

Por último respecto al valor de la construcción, se sugiere promediar el valor dado por la parte demandante a folio 34 con el valor dado por la parte demandada a folio 130 al observarse de los cuadros allí dispuestos, que la parte demandante no tiene en cuenta algunos elementos dados por la parte demandada, ésta última que asigna valores como el mezanine que según informó la demandante no agregan valor, además de las diferencias de criterio que en este aspecto incurren los peritos; por lo tanto, teniendo en cuenta aspectos informados tanto a favor como en contra de las partes, la diferencia sería sumada al valor dado por la demandante, arrojando \$3.493.697.234,00, lo que se sumará al valor del lote con la reducción antes anotada, para un total de DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$16.472.088.694,00), el cual corresponderá al valor total del precio sugerido por el Juez, según los elementos brindados por los intervinientes al proceso.

Tal suma será entonces sugerida por el Juzgado a las partes en uso de la atribución establecida en el inciso 2º del artículo 411 del CGP; para ello se otorgará el término de tres días, para que si a bien lo atienden manifiesten si están conformes con dicha conclusión.

En caso de no conformidad con lo anterior, se procederá a oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que, por intermedio de profesional idóneo conceptúe a costa de las partes, a fin de que el Despacho apoyado en concepto técnico defina y fije directamente el valor del bien resolviendo aquellas diferencias de criterio emitidas por los peritos. Para ello deberá el nuevo perito hacer énfasis en aquellos aspectos de disconformidad de las partes, entre otras, la metodología idónea aplicable al inmueble para fijar su valor, el costo de las mejoras, etc.

Sin más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí,

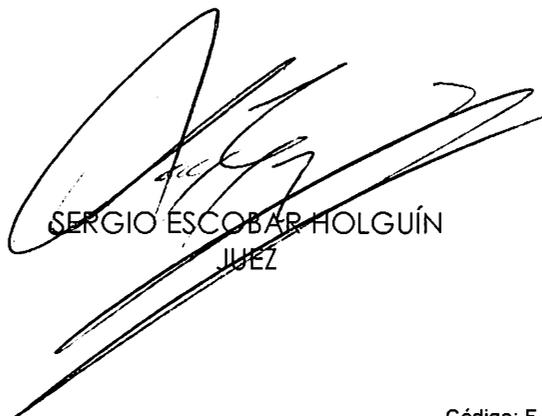
RESUELVE:

PRIMERO: SUGERIR a las partes, previa la fijación del valor por el Juzgado, la suma de DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$16.472.088.694,00), como valor del precio del inmueble objeto del proceso, según las consideraciones vertidas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Otorgar a las partes el término de tres días, a fin de que manifiesten al Despacho su conformidad o no respecto da la suma antes anotada.

TERCERO: En caso de no conformidad por las partes, oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a fin de que designe profesional idóneo para que elabore un nuevo dictamen teniendo en cuenta la actuación surtida en el expediente, incluidos los avalúos de las partes y las razones de sus diferencias. Lo anterior a costa de los interesados en proporción a su derecho de dominio. Al perito se le concederá el término de cinco (5) días para que emita dictamen. A través de la Secretaría del Juzgado se remitirá el oficio.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N°
100 fijado en la página Web de la Rama Judicial el
03/12/2020 a las 8:00.a.m

SECRETARIA