

**SECRETARÍA.** Montería, nueve (9) de septiembre de dos mil veintiuno (2021). Pasa al despacho de la señora Juez el presente proceso, con memorial presentado por la abogada VANESSA L. BULA MENDOZA, quien funge como apoderada principal de la parte ejecutante, donde solicita que se ordene hacer nuevo avalúo del inmueble objeto de las pretensiones. Provea.

**LUZ STELLA RUIZ MESTRA**  
Secretaria



### **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Montería, nueve (9) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

**ASUNTO:** Proceso Divisorio de **WILLIAM ENRIQUE CASTAÑO -CC.11.151.811**, contra **DEYANIRA MARIA PADILLA DE MANJARREZ -CC.25.753.219**. Radicado **23-001-31-03-003-2019-00237-00**.

### **ASUNTO A TRATAR**

La abogada VANESSA BULA MENDOZA, apoderada de la parte demandante, manifiesta que el bien inmueble objeto del presente proceso, el cual se encuentra habitado por la demandada ***“ha sufrido un deterioro exagerado, que supera el deterioro natural que ocasiona el transcurso de tiempo y que ha impedido que las personas que han ido a ver la casa muestren interés en su compra, no solo por el estado de descuido que éste evidencia sino por la gran cantidad de daños que se le han causado y las múltiples reparaciones que actualmente deben hacerse.”***

Agrega: ***“a los interesados previamente se les ha hecho llegar el avalúo que se le realizó al iniciar este proceso, en donde consta el valor del bien y las características del mismo, resultando que en este momento ni siquiera hay coincidencia en muchas cosas que allí se indican que posee la casa y que actualmente o ya no están, o están destruidas; Es decir en este momento el bien se ha depreciado y su valor ha bajado en razón a esto, lo que hace imposible su venta”***

Con fundamento en lo expuesto, la togada solicita:

*1.- Se ordene hacer un nuevo avalúo del bien inmueble objeto de esta demanda, a fin de que se determine el valor actual del mismo, en atención al deterioro que éste ha sufrido.*

*2.- Que la depreciación que ha sufrido dicho bien se descuente de la parte que le corresponde a la demandada por ser ella y su familia los únicos que han hecho uso y habitado este bien.*

*Ruego señor Juez se acceda a lo aquí planteado, a fin de proteger los derechos del demandante que en este momento están siendo lesionados de manera injusta.*

### **PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

De conformidad con la solicitud realizada, el Despacho debe determinar si, dentro del trámite del presente proceso divisorio, donde mediante Auto calendado 30-octubre-2019 fue decretada la venta en pública subasta del inmueble objeto de las pretensiones, el cual a la fecha se encuentra debidamente secuestrado, encontrándose pendiente fijar fecha para la licitación, **¿es posible que el juez ordene hacer un nuevo avalúo del bien inmueble de marras, a solicitud de la parte ejecutante?**

### **CONSIDERACIONES**

El proceso divisorio se encuentra regulado en los artículos 406 y subsiguientes del C.G.P.

El artículo 406 ibidem, establece:

**ARTÍCULO 406. PARTES.** Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común **o su venta para que se distribuya el producto.**

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso **el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien**, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

El artículo 407 ibidem, establece: Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. **En los demás casos procederá la venta.**

Por su parte, el artículo 411 ibidem, contiene el trámite de la venta

**ARTÍCULO 411. TRÁMITE DE LA VENTA.** En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y **una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita 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.**

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

Cuando el secuestro no se pudiese 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.

Frustrada la licitación por falta de postores **se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo.**

El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.

Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.

Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas.

## CASO CONCRETO

En el presente caso, la demanda fue acompañada con un dictamen pericial que determinó el valor del inmueble (\$326.245.000), conforme lo establece el artículo 407 inciso tercero del C.G.P. y se solicitó en las pretensiones que se decreta la venta del inmueble, cuyo trámite establece el artículo 411 ibidem, por lo cual, mediante auto calendado 30-octubre-2019, el Juzgado decretó la venta del inmueble en pública subasta y el secuestro del mismo.

Mediante auto calendado 15-febrero-2021 se ordenó agregar al expediente el despacho comisorio No. 0043 de 2019 debidamente diligenciado; en el cual se perfeccionó el secuestro del inmueble.

Es preciso indicar que, **por error**, en fecha 08-marzo-2021 el juzgado profirió nuevo auto agregando el despacho comisorio No. 0043/2019, sin advertir que ya se encontraba agregado mediante auto que precede. Así las cosas, se procede a dejar sin efectos el auto calendado 08-marzo-2021, como así se dirá en la parte resolutive del presente proveído.

A la fecha se encuentra pendiente fijar fecha para llevar a cabo la subasta pública del inmueble, lo cual no ha sido solicitado.

Así las cosas, no es de recibo para el Despacho que la apoderada de la parte demandante manifieste:

**“a los interesados previamente se les ha hecho llegar el avalúo que se le realizó al iniciar este proceso, en donde consta el valor del bien y las características del mismo, resultando que en este momento ni siquiera hay coincidencia en muchas cosas que allí se indican que posee la casa y que actualmente o ya no están, o están destruidas; Es decir en este momento el bien se ha depreciado y su valor ha bajado en razón a esto, lo que hace imposible su venta”**

Si las partes hubieren aportado avalúos distintos **el juez definirá el precio del bien.**

Conforme a lo expuesto por la togada, advierte el Despacho que la demandante tiene el inmueble en venta extraprocésal, lo cual no indica si es en común acuerdo con la parte demandada.

Ahora bien, respecto a la procedencia de un nuevo avalúo, revisada la normatividad que regula el asunto, no encuentra el Despacho norma alguna que establezca en cabeza del juez, la facultad para ordenar un nuevo avalúo.

Sin embargo, revisado el precitado artículo 411 del C.G.P. observa el Despacho que, si bien es cierto establece como base para hacer postura, el valor total del avalúo (en este caso \$326.245.000), en el inciso segundo indica: **Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.**

La togada no ha indicado que las partes de común acuerdo deseen señalar el precio y la base de remate; teniendo en cuenta que aún no se ha fijado la fecha para la licitación.

Por otra parte, tampoco se avizora **Si las partes hubieren aportado avalúos distintos, para que el juez defina el precio del bien.**

Sumado a lo anterior, el inciso cuarto del citado artículo establece: **Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo.**

Por lo anterior, no es procedente que el juez ordene ningún avalúo, sino que la apoderada judicial y/o las partes procedan conforme lo señala la norma transcrita.

En tal virtud, el Juzgado Tercero Civil del Circuito, Aplicación al Sistema Procesal Oral,

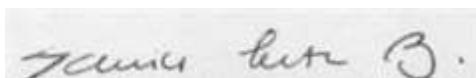
### RESUELVE

**PRIMERO. NO ACCEDER** a ordenar un nuevo avalúo del inmueble objeto de las pretensiones, solicitado por la apoderada de la parte demandante; conforme a las consideraciones que anteceden.

**SEGUNDO. DEJAR** sin efectos el Auto calendado 08-marzo-2021, por medio del cual se agregó al expediente el Despacho Comisorio No. 0043/2019, por cuanto el mismo ya se había agregado mediante Auto de fecha 15-febrero-2021.

### NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA



**MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT**  
Sbm.

Firmado Por:

**Maria Cristina Arrieta Blanquicett**  
**Juez**  
**Civil 3**  
**Juzgado De Circuito**  
**Cordoba - Monteria**

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:

**7db05e0056a97e767433a2dede129c0868d5110bb2d1cbe043dac8e44b5a710b**

Documento generado en 09/09/2021 05:04:33 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**