

TEMA: IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL Y CONFIRMACIÓN DE LA DIVISIÓN POR VENTA – Esta Sala estima que la réplica relativa a la no valoración de la vetustez, ubicación y estado físico del inmueble no halla soporte jurídico, probatorio ni fáctico; el dictamen acogido para la estimación del precio de venta del inmueble además de contener los requisitos técnicos previstos en la norma, que no fueron cuestionados, es claro en su metodología, análisis y conclusiones que fundamentan el valor real del inmueble, teniendo en cuenta los elementos enrostrados por el recurrente. /

HECHOS: Se admitió la demanda con pretensión de división por venta del inmueble, instaurada por (SPZM y JYBZ) en contra de (NMGM y LSC); el inmueble objeto de división está avaluado, según el perito (JEMR). El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín, decretó la división por venta teniéndose como avalúo el presentado por la parte demandante; decretó el secuestro y fijó gastos de la división. El problema jurídico que deberá determinar la Sala es, si ¿dadas las características físicas y jurídicas del inmueble, es procedente la división material o debe mantenerse la división por venta? asimismo establecer ¿cuál de los avalúos practicados cumple las exigencias técnicas y legales para fijar el valor comercial?

TESIS: Artículo 2334 del CC: “Derecho de división: En todo caso puede pedirse por cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.” (...) Sobre el trámite del proceso divisorio, el artículo 409 prevé: “En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.” (...) la parte demandada no estuvo de acuerdo con el dictamen presentado con la demanda, aportó otro y solicitó la comparecencia del perito a audiencia para la contradicción del medio probatorio; el Juez en audiencia estimó que el avalúo presentado por la parte demandante puede ser más fiable porque tuvo en cuenta un universo comparativo mayor de inmuebles. (...) El artículo 407 del CGP delinea la procedencia de la división material: “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.” (...) la parte demandada no aportó un dictamen o prueba técnica o pruebas en general que dieran cuenta de la viabilidad fáctica y jurídica de la división material del predio. (...) En audiencia los peritos argumentaron (JEMR) perito que elaboró el dictamen presentado con la demanda, sobre la división de hecho, “se trata de dos locales comerciales independientes pero ambos están incluidos en el mismo folio de matrícula inmobiliaria...ambos inmuebles tienen actualmente desarrollos económicos similares que son extracciones de la madera. Respecto a las áreas ocupadas son áreas de desarrollo, hay que tener en cuenta que también hay áreas que son de andenes que no son desarrollables, por ende no se pueden construir...en la actualidad para hacer una partición física debe haber un desarrollo como tal en la parte horizontal, si lo distribuyera en la forma como está actualmente no sería posible individualizarlo porque no son las áreas mínimas permitidas...” (LEGG), perito que elaboró el dictamen presentado con la contestación de la demanda, afirmó que los locales sí están divididos materialmente, frente a lo cual el Despacho le preguntó, “¿Usted indagó en planeación si es posible que ese inmueble se pueda dividir materialmente? El inmueble no se puede dividir legalmente por cuanto no tiene los frentes que den accesibilidad...” (...) Razones para

determinar la improcedencia de la división material del inmueble, por lo que en este punto se CONFIRMARÁ la providencia de primera instancia. (...) Conforme el artículo 226 del CGP: “La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos...” “Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. (...) Sobre la relevancia de la prueba pericial se ha pronunciado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC364 de 2023, “Las temáticas que día a día se discuten en los estrados judiciales son sumamente diversas y en ocasiones recaen sobre asuntos científicos, técnicos o artísticos que escapan del ámbito de conocimiento de los juzgadores. Es por ello que en ocasiones no solo es posible sino necesario que sea un experto en tales materias el que emita un juicio racional, con base en su especial saber, respecto de un hecho ajeno a la órbita jurídica y al ámbito de información generalizada o común, y que en virtud de su experticia preste su concurso al juez y a las partes para la verificación de aquellos hechos que interesan al proceso y que requieren de especiales conocimientos...”. (...) Revisados los datos tomados por el perito que rindió el dictamen pericial aportado con la demanda y acogido por el Despacho se advierte que se utilizó el método valuatorio de compensación o mercado indicado en los artículos 1 a 10 de la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” (...) Esta Sala de Decisión Civil estima que la réplica relativa a la no valoración de la vetustez, ubicación y estado físico del inmueble no halla soporte jurídico, probatorio ni fáctico; el dictamen acogido por el Juez de primera instancia para la estimación del precio de venta del inmueble además de contener los requisitos técnicos previstos en la norma –que no fueron cuestionados- es claro en su metodología, análisis y conclusiones que fundamentan el valor real del inmueble, teniendo en cuenta los elementos enrostrados por el recurrente.

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 11/11/2025

PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE
MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha:	Medellín, once (11) de noviembre de dos mil veinticinco (2025)
Proceso:	Divisorio
Radicado:	05001 31 03 003 2024 00434 01
Demandante:	Sandra Patricia Zapata Morales Jenny Yuliana Botero Zuluaga
Demandado:	Nidian Magaly Gaviria Madrigal y Leonardo Sepúlveda Cossio
Providencia:	Auto que decretó la división por venta
Tema:	Sin acreditarse la procedencia de la división material del predio, se confirma la división por venta; el valor del avalúo se determinó en legal forma
Decisión:	Confirma la división por venta
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente al auto del 5 de mayo de 2025 proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, que decretó la división por venta del inmueble con matrícula 001-836410 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur; fijó el precio de la venta; ordenó su embargo y secuestro; y el pago de los gastos de la división.

1. ANTECEDENTES

1. El 6 de diciembre de 2024 se admitió la demanda con pretensión de división por venta del inmueble con matrícula 001-836410 instaurada por SANDRA PATRICIA ZAPATA MORALES y JENNY YULIANA BOTERO ZULUAGA en contra de NIDIAN MAGALY GAVIRIA MADRIGAL y LEONARDO SEPÚLVEDA COSSIO; el inmueble objeto de división está avaluado en \$3.810.102.627 según el perito JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO (archivo 7, cuaderno principal del expediente electrónico).
2. El demandado LEONARDO SEPÚLVEDA COSSIO propuso excepciones, **"EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CONTRADICCIONES DE PRETENSIONES, EXISTE VIOLACION DE COMPETENCIA, PETICION POR ACTIVA DE LO INEXISTENTE, FUERZA MAYOR, YA EXISTE UNA DIVISIÓN MATERIAL, QUE SE DECRETE DIVISIÓN MATERIAL Y SE ORDENE EN EL FALLO EXPEDIR MATRÍCULAS INMOBILIARIAS INDEPENDIENTES, TÉCNICAMENTE ES VIABLE LA DIVISIÓN MATERIAL, INEXISTENCIA DE CAUSA POR ACTIVA"**; aportó dictamen pericial del perito LUIS EDUARDO GIRALDO GALLO con avalúo comercial estimado en \$3.083.587.312 (archivo 16, cuaderno principal del expediente electrónico).

3. En audiencia del 5 de mayo de 2025 se recibieron declaraciones de los peritos que sustentaron el avalúo comercial del inmueble; se decretó la división por venta teniéndose como avalúo el presentado por la parte demandante; decretó el secuestro y fijó gastos de la división; (archivo 28 cuaderno principal del expediente electrónico).

2. APELACIÓN

El demandado interpone recurso de apelación; el avalúo aprobado desde el punto de vista de la práctica judicial es demasiado gravoso para los posibles postores, si se va a remate por el 100% nunca habrá postura o con el 70% quedamos en las mismas condiciones; sería muy gravoso para efectos de los impuestos fiscales, parafiscales y el cargo del 5% en favor del Consejo Superior de la Judicatura; existe una diferencia de más de \$700.000.000 que lesiona los derechos de quienes quieran hacer uso de la opción de compra.

Debe tenerse en cuenta el avalúo presentado por la parte demandada porque los factores de tiempo, modo y lugar relacionados a la vetustez y ubicación del inmueble son más ajustados a la realidad -el otro avalúo no tuvo en cuenta que el valor de los predios que se compararon variaban por ser construcción más moderna y ajustada a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Existen dos locales comerciales que sí se pueden dividir materialmente y someter a régimen de propiedad horizontal, de hecho, existe la división.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Procede la división material?

¿Avalúo comercial?

4. CONSIDERACIONES

El artículo 2334 del CC:

“Derecho de división: En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”

(Subrayas de la Sala).

Se destaca que el artículo 2334 en su inciso final califica la posibilidad de división por venta cuando se trate ***“de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o***

deslindarse fácilmente en porciones"; es decir, que la venta procede cuando no se prueba otra alternativa; lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP:

“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.”

Sobre el trámite del proceso divisorio, el artículo 409 ibíd prevé:

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable.”

En el caso, la parte demandada no estuvo de acuerdo con el dictamen presentado con la demanda, aportó otro y solicitó la comparecencia del perito a audiencia para la contradicción del medio probatorio; el Juez en audiencia estimó que el avalúo presentado por la parte demandante puede ser más fiable porque tuvo en cuenta un universo comparativo mayor de inmuebles - se compararon 8 predios para determinar el valor del metro cuadrado promedio; fue más específico en determinar el valor del metro cuadrado del lote indistintamente del valor de las mejoras realizadas en el predio y lo referente a la división material de hecho efectuada sobre el inmueble -en dos locales funcionales- ambos peritos coincidieron que no es posible teniendo en cuenta que no están sometidas a régimen de propiedad horizontal y no fue solicitada.

En su réplica frente al auto recurrido, la parte demandada manifiesta (i) no estar de acuerdo con el precio del avalúo y (ii) la procedencia de la división material.

4.1 ¿Procede la división material?

El artículo 407 del CGP delinea la procedencia de la división material:

“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.”

El artículo 2334 del CC con respecto al derecho de división:

“En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. “La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”

(Subrayas de la Sala).

Tratándose de división material el artículo 2338 ibíd indica:

“Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes: 1 El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no

habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor. 2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno..."

Se destaca que el artículo 2334 en su inciso final califica la posibilidad de división material cuando resulte "***fácilmente en proporciones***"; lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP:

"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."

La posibilidad fáctica de la división material fue planteada en la contestación de la demanda como una excepción de fondo, pero la parte demandada no aportó un dictamen o prueba técnica o pruebas en general que dieran cuenta de la viabilidad fáctica y jurídica de la división material del predio; contrario sensu en audiencia los peritos argumentaron:

JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO, perito que elaboró el dictamen presentado con la demanda, sobre la división de hecho, ***“se trata de dos locales comerciales independientes pero ambos están incluidos en el mismo folio de matrícula inmobiliaria...ambos inmuebles tienen actualmente desarrollos económicos similares que son extracciones de la madera...en el primer inmueble 5539 es un inmueble de un solo nivel con una puerta de ingreso una reja metálica seguida de una oficina en drywall además de un baño social enchapado sin cabina, piso en baldosa y regular estado de conservación...el segundo local cuenta también con un ingreso por puerta metálica, las paredes son en bareque, están en regular estado de conservación, también cuenta con un baño social, una cabina en vidrio que ahí es donde está la oficina de atención principal, unas escalas de acceso a un mezanine que fue realizado con posterioridad, cubierta en teja de barro y en la parte de atrás del segundo nivel es una teja termoacústica...en la página 18 están las áreas...con respecto a las áreas ocupadas son áreas de desarrollo, hay que tener en cuenta que también hay áreas que son de andenes que no son desarrollables, por ende no se pueden construir...en la actualidad para hacer una partición física debe haber un desarrollo como tal en la parte horizontal, si lo distribuyera en la forma como está actualmente no sería posible individualizarlo porque no son las áreas mínimas permitidas...”***

LUIS EDUARDO GIRALDO GALLO, perito que elaboró el dictamen presentado con la contestación de la demanda, afirmó que los locales sí están divididos materialmente, frente a lo cual el Despacho le preguntó, ***“¿Usted indagó en planeación si es posible que ese inmueble se pueda dividir materialmente? El inmueble no se puede dividir legalmente por cuanto no tiene los frentes que den accesibilidad...”***

Razones para determinar la improcedencia de la división material del inmueble, por lo que en este punto se CONFIRMARÁ la providencia de primera instancia.

4.2 ¿Avalúo comercial?

Conforme el artículo 226 del CGP:

“La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos...”

La prueba pericial se introduce al proceso en forma materializada y tiene características específicas delineadas en el Código General del Proceso para su aportación, contradicción, práctica y valoración, que no se puede confundir con la prueba documental.

Su procedencia se delimita en el contexto de cumplimiento de los requisitos normativos:

“Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

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."

Sobre la relevancia de la prueba pericial se ha pronunciado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC364 de 2023, ***"Las temáticas que día a día se discuten en los estrados judiciales son sumamente diversas y en ocasiones recaen sobre asuntos científicos, técnicos o artísticos que***

escapan del ámbito de conocimiento de los juzgadores. Es por ello que en ocasiones no solo es posible sino necesario que sea un experto en tales materias el que emita un juicio racional, con base en su especial saber, respecto de un hecho ajeno a la órbita jurídica y al ámbito de información generalizada o común¹, y que en virtud de su experticia preste su concurso al juez y a las partes para la verificación de aquellos hechos que interesan al proceso y que requieren de especiales conocimientos...”; el objetivo de la prueba técnica es “llevar al juzgador información y comprensión respecto de asuntos extraños a su área del saber.”

Tratándose del proceso divisorio según el último inciso del artículo 406 del CGP, **“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”**; lo que se complementa con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 409, **“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo.”**

El dictamen pericial aportado con la demanda estima como valor comercial del inmueble objeto de división \$3.810.102.627; sobre

¹ En palabras de Devis, «la peritación es una actividad procesal desarrollada, en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante la cual se suministra al juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de las gentes». DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Teoría General de la Prueba Judicial. Tomo II. Editorial Víctor P. De Zavalía, Buenos Aires, 1976, pág. 287.

el método para la realización del dictamen y sus conclusiones se pronunció el perito JUAN ESTEBAN MONTOYA RESTREPO en audiencia, ***“consistió primero que todo en hacer una visita técnica al bien inmueble para el reconocimiento de su ubicación, sus cabidas...asimismo de todo el entorno donde se encuentra ubicado el inmueble ya que posteriormente se hace un estudio de reconocimiento de valor comercial con inmuebles que tengan condiciones muy similares o iguales, que estén ubicados en el mismo sector y puedan servirme como comparables para poder dar el valor más óptimo comercialmente del bien inmueble”***; en el caso particular aseveró, ***“estamos basados en la Resolución del IGAC 620 de 2008 que nos indica que lo más óptimo es un estudio del mercado, donde el suscrito encuentra 8 comparables de diferentes áreas en el mismo sector, donde nos dice el valor del metro cuadrado, el área de su construcción, el área de su predio o lote...con respecto a eso nos basamos a hacer un estudio uno a uno de cada uno de los comparables con respecto al inmueble estudiado donde empezamos con el sistema constructivo -si es más mampostería o si es sistemas estructurales- qué tipo de construcción es, cuánto es el valor remanente de las construcciones de cada uno, el factor de área porque nos va a diferenciar el valor de los comparables...el factor ubicación que es importante porque aunque haya muchos inmuebles dentro de este sector, hay unos inmuebles que están interiores, otros que están externos y no tienen el mismo valor comercial...eso nos lleva a un valor de homogenización...así mismo, nosotros no***

podemos tener un valor superior al 7.5% en un coeficiente de variación, es decir, un valor que suba o que baje de los estudios realizados, por eso de los 8 comparables que tuvimos, tomamos los 3 que se acercan más a un coeficiente de variación o que se acerque más a cero pues se está indicando que es el valor más correcto a tomar en cuenta del predio en estudio...el valor del lote objeto de estudio tiene un coeficiente de variación del 4.4%, donde estudiamos asimismo el valor de las construcciones...realizadas con el método de depreciación porque no podemos tomar un valor de construcción a nuevo sino el tiempo y el estado de conservación de cada uno de los inmuebles...la norma nos indica cuales son los porcentajes que podemos descontar de ese valor de construcción teniendo en cuenta como base el valor del metro cuadrado nuevo y llevarlo al valor del estado de conservación de cada uno de los inmuebles...en la página 17 está: oferta, edad de los inmuebles, área del lote, área construida, sistema constructivo, vida útil y en el segundo cuadrado está depreciación, valor de construcción nueva, valor de construcción gastada en metros cuadrados, valor del remanente, el valor residual del lote (sacando el valor de la construcción de cada uno de los inmuebles)...el valor de las construcciones es la que tiene que ver con la vetustez porque las construcciones es el único que cumplen años, los lotes de terreno pueden tener 10, 20, 30 años pero nunca se deprecian por ser un lote de terreno a menos que haya una condición especial como desplazamientos, derrumbes o algo

similar": lo que lleva a concluir que el lote fue avaluado con el método comparativo y las construcciones con el método de depreciación.

La parte demandada en su recurso señaló (i) que **"el avalúo aprobado desde el punto de vista de la práctica judicial es demasiado gravoso para los posibles postores, si se va a remate por el 100% nunca va a haber postura o con el 70% quedamos en las mismas condiciones porque sería muy gravoso para efectos de los impuestos fiscales y parafiscales y el cargo del 5% en favor del Consejo Superior de la Judicatura"**; argumentos de apreciación subjetiva no cuestionan el contenido jurídico, sustantivo o procedimental de la valoración dada por el Despacho al dictamen de la referencia; (ii) **"existe una diferencia de más de \$700.000.000 que lesiona los derechos de quienes quieran hacer uso de la opción de compra"**, sin reproche objetivo que permita desatar una controversia normativa, interpretativa o de valoración probatoria; y (iii) **"debe tenerse en cuenta el avalúo presentado por la parte demandada porque los factores de tiempo, modo y lugar relacionados a la vetustez y ubicación del inmueble son más ajustados a la realidad -el otro avalúo no tuvo en cuenta que el valor de los predios que se compararon variaban por ser construcción más moderna y ajustada a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial"**, para lo cual resulta relevante referir lo apreciado en el dictamen de la parte demandada, según la declaración del perito LUIS EDUARDO GIRALDO GALLO que argumentó realizar estudio de

mercadeo basado en las zonas de tipología semejante, **"Se calculó los valores del terreno de acuerdo a las ofertas y demandas del sector y se aplicó una depreciación basada en el método fitto y corvini en la cual se coje la vetustez y el deterioro de la propiedad..."**; sobre el método aplicado para la estimación del valor comercial del predio se le preguntó, **¿tuvo en cuenta el valor del metro cuadrado del terreno? el lote de terreno está basado en los estudios que hice sobre las manzanas del sector hacia el lado de San Juan, no hacia el lado de donde está el metro porque hacia ese lado ya están muy desarrolladas...yo comparé con 4 inmuebles del mismo sector...de la misma zona que es la que tiene el plan parcial (de recuperación)...tuve en cuenta el valor del terreno más el de los edificios a la fecha después de hacer la depreciación"**; se indagó por la diferencia de su avalúo respecto del presentado por la contraparte, **"lo que pasa es que básicamente la muestra está basada como lo dije antes en los locales que están en el mismo sector...la zona que nos ocupa ahí en esa manzana hay problemas de infraestructura..."**; sin embargo, se no se probó por la parte demandada que la muestra de ofertas recogida por el perito que elaboró el dictamen presentado por la parte demandante se ubica en sectores diferentes, de más alta valorización o mejor ubicados, dado que el dictamen presentado por la parte demandada se limita a realizar un nuevo avalúo con otras muestras y otros resultados.

Revisados los datos tomados por el perito que rindió el dictamen pericial aportado con la demanda y acogido por el Despacho se

advierte que se utilizó el método valuatorio de compensación o mercado indicado en los artículos 1 a 10 de la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, ***“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología”***; analizando el estado de la oferta y la demanda en el sector, cantidad y movimiento de propiedades en venta, número de lotes vacantes en el sector, lotes en proceso de construcción, detalles físicos del lote y la investigación económica indirecta de 8 ofertas respecto de las cuales se detalló el valor de venta, cantidad de metros cuadrados construcción, edad, área construida, sistema constructivo, vida útil, estado, porcentaje de depreciación y factor de ubicación; luego se tomaron las 3 muestras más ajustadas para tomar el valor del metro cuadrado homogenizado con un coeficiente de variación del 4,4% lo que se ajusta a la medida normativa, concluyendo que ***“En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto municipal, teniendo en cuenta los factores de área, estado de conservación y depreciación para la construcción y se analizaron y homogenizaron los valores del mercado encontrados.”***

Esta Sala de Decisión Civil estima que la réplica relativa a la no valoración de la vetustez, ubicación y estado físico del inmueble no halla soporte jurídico, probatorio ni fáctico; el dictamen acogido por el Juez de primera instancia para la estimación del precio de venta del inmueble además de contener los requisitos técnicos previstos en la norma –que no fueron cuestionados- es claro en su metodología, análisis y conclusiones que fundamentan el valor real del inmueble, teniendo en cuenta los elementos enrostrados por el recurrente, razón por la cual se CONFIRMARÁ en este punto la providencia cuestionada.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**

RESUELVE

Por las razones expuestas, se CONFIRMA lo decidido en providencia del 5 de mayo de 2025.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.

(Firmado electrónicamente)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



MAGISTRADO

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **2acce77d794d17e4b856d1e13be4549133c94124c8870187acce6eb37c9afd5a**

Documento generado en 12/11/2025 02:50:27 PM

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