

RV: Ref. RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION AL AUTO QUE RESOLVIO LA OBJECCION AL DICTAMEN PERICIAL. Proceso Divisorio. Dtes. FERNANDO OLAYA LOPEZ y Otro. Ddos. ROSA MARIA JIMENEZ DE SARMIENTO y Otra. Rad. 505733189001-2015-00282-00.

Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Meta - Puerto Lopez

<j01prctoplopez@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 8/09/2020 10:47 AM

Para: Liliana Yabismay Gutierrez <lyabismg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION AL AUTO QUE RESOLVIO LAS OBJECCIONES.pdf;



JUZGADO PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO
PUERTO LÓPEZ, META

Sea amable con el medio ambiente: no imprima este correo a menos que sea completamente necesario.

De manera atenta informamos que no es necesario enviar sus respuestas, comunicaciones y/o solicitudes por correo físico, es suficiente el envío por el correo electrónico institucional.

De: GILBERTO ROMERO RUIZ [mailto:gilbertoromeroruizabogado@gmail.com]

Enviado el: martes, 8 de septiembre de 2020 10:46 a. m.

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Meta - Puerto Lopez <j01prctoplopez@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: bricemertatiana@hotmail.com

Asunto: Ref. RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION AL AUTO QUE RESOLVIO LA OBJECCION AL DICTAMEN PERICIAL. Proceso Divisorio. Dtes. FERNANDO OLAYA LOPEZ y Otro. Ddos. ROSA MARIA JIMENEZ DE SARMIENTO y Otra. Rad. 505733189001-2015-00282-00.

Señor:

JUEZ PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO DE PUERTO LOPEZ - META.

E. S. D.

Ref. RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION AL AUTO QUE RESOLVIO LA OBJECCION AL DICTAMEN PERICIAL.

Proceso Divisorio.

Dtes. FERNANDO OLAYA LOPEZ y Otro.

Ddos. ROSA MARIA JIMENEZ DE SARMIENTO y Otra.

Rad. 505733189001-2015-00282-00.

GILBERTO ROMERO RUIZ, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en ejercicio del mandato judicial conferido por las señoras **ROSA MARÍA JIMÉNEZ DE SARMIENTO y MARÍA ADELAIDA JIMÉNEZ DE ARANSA**, demandadas en el proceso de la referencia, mediante el presente mensaje de datos, presento recurso de

reposición y en subsidio apelación contra el auto que decidió las objeción a los dictámenes periciales, fundado en los siguientes argumentos:

Delanteramente, y con el respeto debido advierto, que las queja denunciadas por el suscrito en el escrito de objeción y ahora en planteadas en estos recursos no se precisan a una **interpretación disímil, o a una inferencia diferente, o a un juicio o deducción particular del suscrito**, no al ERROR GRAVE cometido en la practica del dictamen pericial y en su respectiva aclaración, dado que de manera evidente se evidencio la incorrecta aplicación del método utilizado para **determinar** el avalúo, como paso a demostrar:

Obsérvese rigurosamente, sin explicación objetiva y lógica, el primer dictamen pericial arroja como resultado del avalúo del inmueble objeto del presente proceso, un valor total de DIECISEIS MIL CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SEIS CIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (**\$16.141.670.444.oo.**), luego de que el despacho de manera oficiosa ordenara la aclaración del dictamen, el perito arriba a la conclusión de que el avalúo del predio ahora es la suma de NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SETENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (**\$9.276.071.250.oo.**), **es decir, entre uno y otro informe pericial, se dio la pequeña, insignificante y despreciable variación** de SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (**\$6.865.599.194.oo.**), **reitero, sin explicación razonable y verosímil.**

Adicionalmente, fuera de la ínfima y desprevenida variación de precio, el segundo avalúo no considero las demás construcciones valuadas en el primero, es decir, el resultado final del valor, no tuvo en cuenta las tablas tituladas como numero dos (2), que en el primer avalúo ascendieron a la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (**\$432.153.900.oo.**), **hecho que por si solo debe ocasionar la reposición de la providencia bajo estudio.**

Téngase de presente que el suscrito desde el inicio advirtió que el presunto estudio realizado por el perito no se acompañó de la información necesaria que permitiera verificar si había aplicado el método comparativo de manera idónea; luego del requerimiento que le hiciera el despacho al auxiliar de la justicia sobre la aplicación del art. 10 de la Resolución 620 de 2.008, tampoco aportó documento alguno, o fichas técnicas, o tabulaciones de encuestas, o memorias o como quisiera llamarse o bautizarse la constancia o prueba de su trabajo o de la existencia real y verificable de los presuntos predios que sirvieron de comparación, determinándolos e individualizándolos, sin esta información como puede concluir el despacho que el perito aplicó correctamente el método comparativo a la información recibida por el perito.

El despacho no puede perder de vista que el perito no es sujeto procesal de este litigio, para presuntamente aplicar el sucedáneo de la carga de la prueba, advirtiéndole que este litigante no solicitó pruebas y que por tal razón, lo poco que diga el perito en su informe debemos tomarlo como un axioma de fe, y por ello el perito está relevado de presentar los soportes serios y demostrables en los que funda sus conclusiones.

Este litigante desde el principio advirtió que el informe no tenía soportes que permitieran verificar que las conclusiones adoptadas si eran las correctas. Luego si estaba errada mi apreciación o mi juicio, el deber obligación del perito era arrimar la documentación o medios probatorios en que se soportaron sus conclusiones, no responder con evasivas o argumentos sin peso o prueba que los respalden.

Empero la labor encomendada al perito fue la práctica de una prueba técnica, no su testimonio o cercana apreciación que en últimas fue lo que rindió, dado que sus conclusiones no tienen ningún soporte que pueda ser corroborado, estudiado o confrontado, las supuestas fincas que dicen ser colindantes no aparecen en ninguno de los linderos del predio Altagracia, y se desconoce absolutamente todo de esos inmuebles excepto sus presuntos nombres y sus supuestos propietarios.

Así las cosas, sin profundos ejercicios mentales el ERROR GRAVE en el dictamen radica que dicho informe no fue sometido a ningún método que prevean las reglas de la ciencia, la técnica o la experiencia, reitero todo se reduce al buen saber y entender que nos quiso contar y relatar el perito, NO LA PRACTICA DE LA PRUEBA TECNICA QUE SE LE ENCOMENDO.

Finalmente, en gracia de discusión, como podemos entender o aceptar que no hubo ERROR GRAVE en el primer dictamen pericial, cuando el segundo dictamen pericial titulado aclaración, es notoria y absolutamente diferente en valores al primero, pues se reitera la diferencia en precios difiere entre uno y otro experticio en el cuarenta y dos punto cincuenta y tres por ciento (42.53%), menos y nuevamente sin ningún tipo de soporte que permita aceptar de manera racional esa diferencia, lo único que nos brinda el perito es su verdad revelada.

La jurisprudencia traída a colación por su señoría, es absolutamente pertinente a esta discusión, cuando indica literalmente“tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia de dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos deriven”.... Como podemos aceptar los valores adoptados por el perito en el primer y segundo dictamen si tuvieron como base los supuestos predios denominados FINCA LA ROCHELA, FINCA MORICHAL y FINCA LA CUCA, y de ellos o mejor de esos objetos que se compararon no sabemos NADA, pregunta? como podemos saber que existe identidad o al menos cercanía en el objeto a comparar, considerando sus cualidades, condiciones, aptitudes, vocación, infraestructura, servicios y demás ítems a tener en cuenta, para poder saber que esos predios si sirven para ser comparados, si el perito se negó tácitamente a brindarnos esa posibilidad y todo se redujo a su simple dicho.

Cualquier tarea que se someta al escrutinio de las reglas de la ciencia, la técnica o de la experiencia, sin que se pueda constatar su método, no resiste ningún tipo de discusión y mucho menos aceptación, los traslados de este tipo de pruebas especializadas, son para verificar que su practica se halla realizado de acuerdo a los métodos existentes, el perito decidió que su investigación o prueba se fundaría en el método comparativo, tenia la obligación de aplicarlo cabalmente y permitir que los sujetos procesales realizaran el estudio de su trabajo proporcionando los elementos necesarios con los cuales realizo la comparación y con lo que pudo arribar a esas conclusiones, el ERROR GRAVE se predica de que esas conclusiones no son verificables por eso hecho.

Además de lo antes indicado retomo nuevamente lo expuesto durante el tramite del incidente:

DENTRO DE LA OBJECCION EXPUSIMOS RESPECTO AVALUÓ LO SIGUIENTE:

En el dictamen, el perito determina que la metodología empleada para la realización del avalúo fue el Método de Comparación o de Mercado, método regulado por los artículos 1 y 10 de Resolución 620 de 2008, proferida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, preceptos que literalmente indican:

*Art. 1.- Método de comparación o de mercado. 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.** (Subrayado y negrillas fuera de texto).*

*Art. 10.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, 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.*

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. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis. (Subrayado y negrillas fuera de texto).____

De la lectura de las normas transcritas se infiere la necesidad ineludible de que junto con el dictamen pericial anexen o obren ya sean las ofertas y/o transacciones que permitan realizar la comparación respectiva, pues el método consiste en comparar las condiciones del predio objeto de avalúo con otros similares, para poder determinar el precio comercial del inmueble.

Luego, sin que se pueda verificar las ofertas y/o transacciones, estaríamos sin el elemento principal del método comparativo, es decir no podemos compararlas y como consecuencia no podemos clasificarlas, analizarlas e interpretarlas, reduciéndose el método al buen saber y entender del perito y sin posibilitar el escrutinio respectivo.

Como se observa en el dictamen, aplica el método comparativo al parecer de la información que le proveen los señores HUMBERTO JIMENEZ, Finca La Rochela, JORGE RANGEL, Finca Morichal y DIEGO ESCOBAR, Finca La Cuca, **la pregunta es que tipo de información fue la que se comparo**, fue una oferta o una transacción que se realizo, información que no se especifico; que criterio se siguió para dar por cierto los referidos datos, los citados señores son dueños de esos predios o son comisionistas?, son predios colindantes???, cuales son las condiciones de los presuntos predios con que se comparo (cabida, pastos, mejoras, estado de conservación, cercanía a vías principales, vías de acceso?????????).

Así las cosas resulta evidente que **el método comparativo regulado por la resolución 620 de 2008, no se aplico en debida forma**, pues no obra ningún anexo que de cuenta de oferta y/o transacción que pueda ser considerada o tenida en cuenta como referente efectivo y serio de comparación, y sin que esa información exista no podemos verificar y constatar que el resultado del avalúo responde al valor comercial real.

Cuando el despacho, después de presentada la objeción al dictamen pericial, requiere al perito para que aclare su dictamen, en el numeral 1.- respecto de si dio estricto cumplimiento al artículo 10 de la resolución 620 de 2008, punto neural y coyuntural del método utilizado, dicho profesional responde:

[sic]“Las ofertas se encontraron de predios que se encuentran en la zona de influencia o en el mismo sector del predio Altagracia objeto de este avalúo, esta fueron obtenidas directamente con los propietarios entre ellos el señor DIEGO ESCOBAR quien es propietario del predio La Cuca, igualmente los otros predios son colindantes de este. Los predios de las ofertas de las ofertas que se tomaron en cuenta para el avalúo tienen características similares como son el uso del suelo, pastos, al predio Altagracia objeto de este avalúo tal y como esta escrito en el artículo 10 de la resolución 620 del 2008 del IGAC a que hace referencia el despacho”.....-

Frente al numeral segundo, de la petición de aclaración sobre si avalúo las ochocientas hectáreas de pasto artificial, respondió:

[sic]“Para dar contestación a esta pregunta, efectivamente señor juez se tuvieron en cuenta las 800 hectáreas de pasto que hace parte integral del valor del terreno pues este valor se comparo con el de los predios relacionados en las ofertas los cuales también cuentan con pastos artificiales”.....-

A estas repuestas evasivas el suscrito se pronuncio ante su señoría indicando:

Su señoría en el numeral primero del auto de fecha Agosto 2 de 2019, de manera expresa y clara requirió al perito para que “Explicara si dio estricto cumplimiento al artículo 10 de la resolución 620 de 2008 del IGAC”, que señala:

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, 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. (...)

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Sin profundas elucubraciones o análisis, la pregunta del despacho es literal, es decir, explicar si dio o no cumplimiento.

Para determinar y confrontar la respuesta del perito, es necesario, primordialmente, aclarar que significa el adjetivo “**explicita**”, que refiere la norma, el diccionario de la pagina de google advierte sobre dicha palabra:

“Que esta dicho o especificado de forma clara y detallada, sin insinuar ni dar nada por sabido o conocido.”

Sin lugar a dudas, se evidencia que ni el dictamen, ni la aclaración de este, cumplen con el artículo 10 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, pues que el auxiliar **ahora nos cuenta** “*que converso con el señor DIEGO ESCOBAR, supuesto propietario del predio la CUCA, y que los otros predios son colindantes y con características similares*” estas simples afirmaciones de las presuntas ofertas o transacciones (porque no aclara si vendieron o no, y demás detalles), en que funda las conclusiones del supuesto precio o avalúo del inmueble **no cumplen con explicitud obligatoria** que exige la norma, y sin ser explicitas las ofertas, es imposible ejercer la contradicción idónea del dictamen, pues sin datos claros, precisos y detallados como podemos verificar si el perito realizo su trabajo cabalmente. Así las cosas sin poder analizar las ofertas todo se reduce con el respeto debido, al buen saber y entender del auxiliar de la justicia **y por ello el experticio no cumple con el inciso quinto y s.s. del Art. 226 del C.G.P.**, debiendo ser desechado.

En el numeral 2.- de la providencia de Agosto 2 de 2019, se le ordene al perito que aclare, “En el numeral 3.2 del dictamen afirma que el predio tiene 800 hectáreas en pasto de diferentes clases (folio 799), por consiguientes deberá aclarar si avalúo estas hectáreas de pasto, o cual fue el motivo para no hacerlo.”

A lo cual respondió: “*Efectivamente señor Juez se tuvieron en cuenta las 800 hectáreas de pasto que hacen parte integral del valor del terreno pues este valor se comparo con el de los predios relacionados en las ofertas los cuales también cuentan con pastos artificiales.*”

Tal aseveración no corresponde a la realidad documental, en primer lugar, pues las reglas de la experiencia permiten concluir sin dubitación alguna, que una hectárea con pasto nativo o mejor conocidas como sabanas, no puede valer lo mismo que una hectárea que además de su valor del terreno se le implantaron como mejora la suma de \$2.500.000. o \$3.500.000, con la siembra del pasto artificial.

En segundo lugar, desmiente también tal afirmación del perito, la información que consta a folio 804, pues del controvertido método “comparativo” el perito determino como supuesto valor adoptado por hectárea la suma de cuatro millones trescientos mil pesos (\$4.300.000.), suma que al multiplicarla por 3.610 has + 8178

metros, arrojan como resultado la suma de \$15.526.516.540.00., entonces es claro que en esa operación aritmética no discrimino el mayor valor de las hectáreas sembradas en pasto.

En tercer lugar, también se corrobora inequívocamente que las 800 has de pasto no fueron valuadas, pues véase a folio 809, en el cuadro titulado VALOR DE TODAS LAS MEJORAS DEL PREDIO y TERRENO, que el supuesto valor del terreno es el adoptado en el cuadro obrante a folio 804 y en los demás ítems, en ninguna parte se discriminan las 800 hectáreas de pasto, **al igual que el sistema de riego que según mis representadas vale cientos de millones y que corrió la misma suerte que el pasto pues tampoco fue considerado en el avalúo y levantamiento topográfico.**

En cuarto y último lugar, en el tema de las 800 hectáreas de pasto no valuadas, **sorprende grandemente el oficio** del auxiliar de la justicia, obrante a folio 851, donde manifiesta que: **PARA PODER UBICAR DONDE SE ENCUENTRA SEMBRADAS LAS 800 HECTÁREAS DE PASTO DENTRO DEL PREDIO ALTAGRACIA, se debe realizar un nuevo levantamiento topográfico,** en primer lugar aclaro que me manifestaron mis poderdantes que si existen esas hectáreas de pasto artificial, **pero insto al despacho para que se pregunte:** 1.- Porque no pueden ubicarse esas hectáreas en levantamiento topográfico ya realizado y materia de objeción. 2.- Sera que no pueden ser ubicadas esas 800 hectáreas de pasto porque no fueron medidas en el primer levantamiento topográfico. 3.- Si no fueron ubicadas ni medidas las pluricitadas 800 has como pudo determinar el perito que son 800 hectáreas, **no un poco mas o un poco menos.**

Finalmente, el día 17 de Julio de 2020, el perito presenta un nuevo informe, anexando dos levantamientos topográficos que determinan el área real de los pastos artificiales sembrados y del sistema de riego, **y como novedad nos trae al igual que en el informe anterior sin ningún tipo de respaldo o soporte verificable, que ya el valor de la hectárea no es de cuatro millones trescientos mil pesos m/cte (\$4.300.000.00.), si no que brillantemente la solución innovadora ahora radica en deducir los supuestos costos de siembra y ya la hectárea no vale esa suma sino ahora vale dos millones novecientos cincuenta mil pesos (\$2.950.000.00.), sumado a esto determina el supuesto valor del sistema riego pero no reporta el mayor valor sobre las hectáreas donde esta ubicado, hecho evidente por simple sentido común, pero ignorado por el perito.-**

Conclusiones que acepta el despacho y las califica en la providencia como de ciertas verosímiles y debidamente soportadas.

Por las anteriores razones, ruego a su señoría reponga su providencia dando aplicación al Art. 238 del C.P.C., y ordene la practica de un nuevo dictamen pericial.

Si el señor Juez considera no reponer la providencia recurrida, solicito dar tramite al recurso de apelación invocado de manera subsidiaria, conforme al numeral 5.- del Art. 351

del C.P.C. y/o numeral 5.- del Art. 321 del C.G.P.

Respetuosamente,

GILBERTO ROMERO RUIZ.

c.c. 86.049.177 de V/cio.

T.P. 139.203 del C.S.J.

--

GILBERTO ROMERO RUIZ.

Abogado.



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

Señor:

JUEZ PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO DE PUERTO LOPEZ - META.

E.

S.

D.

Ref. **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION AL AUTO QUE RESOLVIO LA OBJECCION AL DICTAMEN PERICIAL.**

Proceso Divisorio.

Dtes. FERNANDO OLAYA LOPEZ y Otro.

Ddos. ROSA MARIA JIMENEZ DE SARMIENTO y Otra.

Rad. 505733189001-2015-00282-00.

GILBERTO ROMERO RUIZ, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en ejercicio del mandato judicial conferido por las señoras **ROSA MARÍA JIMÉNEZ DE SARMIENTO y MARÍA ADELAIDA JIMÉNEZ DE ARANSA**, demandadas en el proceso de la referencia, mediante el presente mensaje de datos, presento **recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que decidió las objeción a los dictámenes periciales**, fundado en los siguientes argumentos:

Delanteramente, y con el respeto debido advierto, que las queja denunciadas por el suscrito en el escrito de objeción y ahora en planteadas en estos recursos no se precisan a una **interpretación disímil, o a una inferencia diferente, o a un juicio o deducción particular del suscrito**, no al ERROR GRAVE cometido en la practica del dictamen pericial y en su respectiva aclaración, dado que de manera evidente se evidencio la incorrecta aplicación del método utilizado para **determinar** el avaluó, como paso a demostrar:

Obsérvese rigurosamente, sin explicación objetiva y lógica, el primer dictamen pericial arroja como resultado del avaluó del inmueble objeto del presente proceso, un valor total de DIECISEIS MIL CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SEIS CIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (**\$16.141.670.444.oo.**), luego de que el despacho de manera oficiosa ordenara la aclaración del dictamen, el perito arriba a la conclusión de que el avaluó del predio ahora es la suma de NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SETENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA PESOS M/CTE (**\$9.276.071.250.oo.**), **es decir, entre uno y otro informe pericial, se dio la pequeña, insignificante y despreciable variación** de SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (**\$6.865.599.194.oo.**), **reitero, sin explicación razonable y verosímil.**

Adicionalmente, fuera de la ínfima y desprevenida variación de precio, el segundo avaluó no considero las demás construcciones valuadas en el primero, es decir, el resultado final del valor, no tuvo en cuenta las tablas tituladas como numero dos (2), que en el primer avaluó ascendieron a la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (**\$432.153.900.oo.**), **hecho que por si solo debe ocasionar la reposición de la providencia bajo estudio.**

Téngase de presente que el suscrito desde el inicio advirtió que el presunto estudio realizado por el perito no se acompañó de la información necesaria que permitiera verificar si había aplicado el método comparativo de manera idónea; luego del requerimiento que le



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

hiciera el despacho al auxiliar de la justicia sobre la aplicación del art. 10 de la Resolución 620 de 2.008, tampoco apporto documento alguno, o fichas técnicas, o tabulaciones de encuestas, o memorias o como quisiera llamarse o bautizarse la constancia o prueba de su trabajo o de la existencia real y verificable de los presuntos predios que sirvieron de comparación, determinándolos e individualizándolos, sin esta información como puede concluir el despacho que el perito aplico correctamente el método comparativo a la información recibida por el perito.

El despacho no puede perder de vista que el perito no es sujeto procesal de este litigio, para presuntamente aplicar el sucedáneo de la carga de la prueba, advirtiendo que este litigante no solicito pruebas y que por tal razón, lo poco que diga el perito en su informe debemos tomarlo como un axioma de fe, y por ello el perito esta relevado de presentar los soportes serios y demostrables en los que funda sus conclusiones.

Este litigante desde el principio advirtió que el informe no tenia soportes que permitieran verificar que las conclusiones adoptadas si eran las correctas. Luego si estaba errada mi apreciación o mi juicio, el deber obligación del perito era arrimar la documentación o medios probatorios en que se soportaron sus conclusiones, no responder con evasivas o argumentos sin peso o prueba que los respalden.

Empero la labor encomendada al perito fue la practica de una prueba técnica, no su testimonio o cercana apreciación que en ultimas fue lo que rindió, dado que sus conclusiones no tienen ningún soporte que pueda ser corroborado, estudiado o confrontado, la supuestas fincas que dicen ser colindantes no aparecen en ninguno de los linderos del predio Altagracia, y se desconoce absolutamente todo de esos inmuebles excepto su presuntos nombres y sus supuestos propietarios.

Así las cosas, sin profundos ejercicios mentales el ERROR GRAVE en el dictamen radica que dicho informe no fue sometido a ningún método que prevean las reglas de la ciencia, la técnica o la experiencia, reitero todo se reduce al buen saber y entender que nos quiso contar y relatar el



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

perito, NO LA PRACTICA DE LA PRUEBA TECNICA QUE SE LE ENCOMENDO.

Finalmente, en gracia de discusión, como podemos entender o aceptar que no hubo ERROR GRAVE en el primer dictamen pericial, cuando el segundo dictamen pericial titulado aclaración, es notoria y absolutamente diferente en valores al primero, pues se reitera la diferencia en precios difiere entre uno y otro experticio en el cuarenta y dos punto cincuenta y tres por ciento (42.53%), menos y nuevamente sin ningún tipo de soporte que permita aceptar de manera racional esa diferencia, lo único que nos brinda el perito es su verdad revelada.

La jurisprudencia traída a colación por su señoría, es absolutamente pertinente a esta discusión, cuando indica literalmente *“tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia de dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos deriven”....* Como podemos aceptar los valores adoptados por el perito en el primer y segundo dictamen si tuvieron como base los supuestos predios denominados FINCA LA ROCHELA, FINCA MORICHAL y FINCA LA CUCA, y de ellos o mejor de esos objetos que se compararon no sabemos NADA, pregunta? como podemos saber que existe identidad o al menos cercanía en el objeto a comparar, considerando sus cualidades, condiciones, aptitudes, vocación, infraestructura, servicios y demás ítems a tener en cuenta, para poder saber que esos predios si sirven para ser comparados, si el perito se negó tácitamente a brindarnos esa posibilidad y todo se redujo a su simple dicho.

Cualquier tarea que se someta al escrutinio de las reglas de la ciencia, la técnica o de la experiencia, sin que se pueda constatar su método, no resiste ningún tipo de discusión y mucho menos aceptación, los traslados de este tipo de pruebas especializadas, son para verificar que su practica se halla realizado de acuerdo a los métodos existentes, el perito decidió que su investigación o prueba se fundaría en el método comparativo, tenia la obligación de aplicarlo cabalmente y permitir que los sujetos procesales realizaran el estudio de su trabajo proporcionando



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

los elementos necesarios con los cuales realizo la comparación y con lo que pudo arribar a esas conclusiones, el ERROR GRAVE se predica de que esas conclusiones no son verificables por eso hecho.

Además de lo antes indicado retomo nuevamente lo expuesto durante el tramite del incidente:

DENTRO DE LA OBJECCION EXPUSIMOS RESPECTO AVALUÓ LO SIGUIENTE:

En el dictamen, el perito determina que la metodología empleada para la realización del avalúo fue el Método de Comparación o de Mercado, método regulado por los artículos 1 y 10 de Resolución 620 de 2008, proferida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, preceptos que literalmente indican:

*Art. 1.- Método de comparación o de mercado. 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.** (Subrayado y negrillas fuera de texto).*

*Art. 10.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, 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.*

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. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis. (Subrayado y negrillas fuera de texto).

De la lectura de las normas transcritas se infiere la necesidad ineludible de que junto con el dictamen pericial anexen o obren ya sean las ofertas y/o transacciones que permitan realizar la comparación respectiva, pues el método consiste en comparar las condiciones del predio objeto de avalúo con otros similares, para poder determinar el precio comercial del inmueble.

Luego, sin que se pueda verificar las ofertas y/o transacciones, estaríamos sin el elemento principal del método comparativo, es decir no podemos compararlas y como consecuencia no podemos clasificarlas, analizarlas e interpretarlas, reduciéndose el método al buen saber y entender del perito y sin posibilitar el escrutinio respectivo.



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

Como se observa en el dictamen, aplica el método comparativo al parecer de la información que le proveen los señores HUMBERTO JIMENEZ, Finca La Rochela, JORGE RANGEL, Finca Morichal y DIEGO ESCOBAR, Finca La Cuca, **la pregunta es que tipo de información fue la que se comparo**, fue una oferta o una transacción que se realizo, información que no se especifico; que criterio se siguió para dar por cierto los referidos datos, los citados señores son dueños de esos predios o son comisionistas?, son predios colindantes???, cuales son las condiciones de los presuntos predios con que se comparo (cabida, pastos, mejoras, estado de conservación, cercanía a vías principales, vías de acceso????????).

Así las cosas resulta evidente que **el método comparativo regulado por la resolución 620 de 2008, no se aplico en debida forma**, pues no obra ningún anexo que de cuenta de oferta y/o transacción que pueda ser considerada o tenida en cuenta como referente efectivo y serio de comparación, y sin que esa información exista no podemos verificar y constatar que el resultado del avalúo responde al valor comercial real.

Cuando el despacho, después de presentada la objeción al dictamen pericial, requiere al perito para que aclare su dictamen, en el numeral 1.- respecto de si dio estricto cumplimiento al artículo 10 de la resolución 620 de 2008, punto neural y coyuntural del método utilizado, dicho profesional responde:

[sic]“Las ofertas se encontraron de predios que se encuentran en la zona de influencia o en el mismo sector del predio Altagracia objeto de este avalúo, esta fueron obtenidas directamente con los propietarios entre ellos el señor DIEGO ESCOBAR quien es propietario del predio La Cuca, igualmente los otros predios son colindantes de este. Los predios de las ofertas de las ofertas que se tomaron en cuenta para el avalúo tienen características similares como son el uso del suelo, pastos, al predio Altagracia objeto de este avalúo tal y como esta escrito en el artículo 10 de la resolución 620 del 2008 del IGAC a que hace referencia el despacho”.....-

Frente al numeral segundo, de la petición de aclaración sobre si avalúo las ochocientas hectáreas de pasto artificial, respondió:

[sic]“Para dar contestación a esta pregunta, efectivamente señor juez se tuvieron en cuenta las 800 hectáreas de pasto que hace parte integral del valor del terreno pues este valor se comparo con el de los predios relacionados en las ofertas los cuales también cuentan con pastos artificiales”.....-

A estas repuestas evasivas el suscrito se pronuncio ante su señoría indicando:

Su señoría en el numeral primero del auto de fecha Agosto 2 de 2019, de manera expresa y clara requirió al perito para que “Explicara si dio estricto cumplimiento al artículo 10 de la resolución 620 de 2008 del IGAC”, que señala:

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, 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. (...)



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Sin profundas elucubraciones o análisis, la pregunta del despacho es literal, es decir, explicar si dio o no cumplimiento.

Para determinar y confrontar la respuesta del perito, es necesario, primordialmente, aclarar que significa el adjetivo **“explicita”**, que refiere la norma, el diccionario de la pagina de google advierte sobre dicha palabra:

“Que esta dicho o especificado de forma clara y detallada, sin insinuar ni dar nada por sabido o conocido.”

Sin lugar a dudas, se evidencia que ni el dictamen, ni la aclaración de este, cumplen con el artículo 10 de la resolución 620 de 2008 del IGAC, pues que el auxiliar **ahora nos cuenta** *“que converso con el señor DIEGO ESCOBAR, supuesto propietario del predio la CUCA, y que los otros predios son colindantes y con características similares”* estas simples afirmaciones de las presuntas ofertas o transacciones (porque no aclara si vendieron o no, y demás detalles), en que funda las conclusiones del supuesto precio o avalúo del inmueble **no cumplen con explicitud obligatoria** que exige la norma, y sin ser explicitas las ofertas, es imposible ejercer la contradicción idónea del dictamen, pues sin datos claros, precisos y detallados como podemos verificar si el perito realizo su trabajo cabalmente. Así las cosas sin poder analizar las ofertas todo se reduce con el respeto debido, al buen saber y entender del auxiliar de la justicia **y por ello el experticio no cumple con el inciso quinto y s.s. del Art. 226 del C.G.P.**, debiendo ser desechado.

En el numeral 2.- de la providencia de Agosto 2 de 2019, se le ordene al perito que aclare, *“En el numeral 3.2 del dictamen afirma que el predio tiene 800 hectáreas en pasto de diferentes clases (folio 799), por consiguientes deberá aclarar si avalúo estas hectáreas de pasto, o cual fue el motivo para no hacerlo.”*

A lo cual respondió: *“Efectivamente señor Juez se tuvieron en cuenta las 800 hectáreas de pasto que hacen parte integral del valor del terreno pues este valor se comparo con el de los predios relacionados en las ofertas los cuales también cuentan con pastos artificiales.”*

Tal aseveración no corresponde a la realidad documental, en primer lugar, pues las reglas de la experiencia permiten concluir sin dubitación alguna, que una hectárea con pasto nativo o mejor conocidas como sabanas, no puede valer lo mismo que una hectárea que además de su valor del terreno se le implantaron como mejora la suma de \$2.500.000. o \$3.500.000, con la siembra del pasto artificial.

En segundo lugar, desmiente también tal afirmación del perito, la información que consta a folio 804, pues del controvertido método “comparativo” el perito determino como supuesto valor adoptado por hectárea la suma de cuatro millones trescientos mil pesos (\$4.300.000.), suma que al multiplicarla por 3.610 has + 8178 metros, arrojan como resultado la suma de \$15.526.516.540.00., entonces es claro que en esa operación aritmética no discrimino el mayor valor de las hectáreas sembradas en pasto.



Gilberto Romero Ruiz

ABOGADO

Especialista en Derecho de Familia
Pontificia Universidad Javeriana

En tercer lugar, también se corrobora inequívocamente que las 800 has de pasto no fueron avaluadas, pues véase a folio 809, en el cuadro titulado VALOR DE TODAS LAS MEJORAS DEL PREDIO y TERRENO, que el supuesto valor del terreno es el adoptado en el cuadro obrante a folio 804 y en los demás ítems, en ninguna parte se discriminan las 800 hectáreas de pasto, **al igual que el sistema de riego que según mis representadas vale cientos de millones y que corrió la misma suerte que el pasto pues tampoco fue considerado en el avalúo y levantamiento topográfico.**

En cuarto y ultimo lugar, en el tema de las 800 hectáreas de pasto no avaluadas, **sorprende grandemente el oficio** del auxiliar de la justicia, obrante a folio 851, donde manifiesta que: PARA PODER UBICAR DONDE SE ENCUENTRA SEMBRADAS LAS 800 HECTÁREAS DE PASTO DENTRO DEL PREDIO ALTAGRACIA, se debe realizar un nuevo levantamiento topográfico, en primer lugar aclaro que me manifestaron mis poderdantes que si existen esa hectáreas de pasto artificial, **pero insto al despacho para que se pregunte:** 1.- Porque no pueden ubicarse esas hectáreas en levantamiento topográfico ya realizado y materia de objeción. 2.- Sera que no pueden ser ubicadas esas 800 hectáreas de pasto porque no fueron medidas en el primer levantamiento topográfico. 3.- Si no fueron ubicadas ni medidas las pluricitadas 800 has como pudo determinar el perito que son 800 hectáreas, **no un poco mas o un poco menos.**

Finalmente, el día 17 de Julio de 2020, el perito presenta un nuevo informe, anexando dos levantamientos topográficos que determinan el área real de los pastos artificiales sembrados y del sistema de riego, **y como novedad nos trae al igual que en el informe anterior sin ningún tipo de respaldo o soporte verificable, que ya el valor de la hectárea no es de cuatro millones trescientos mil pesos m/cte (\$4.300.000.oo.), si no que brillantemente la solución innovadora ahora radica en deducir los supuestos costos de siembra y ya la hectárea no vale esa suma sino ahora vale dos millones novecientos cincuenta mil pesos (\$2.950.000.oo.), sumado a esto determina el supuesto valor del sistema riego pero no reporta el mayor valor sobre las hectáreas donde esta ubicado, hecho evidente por simple sentido común, pero ignorado por el perito.-**

Conclusiones que acepta el despacho y las califica en la providencia como de ciertas verosímiles y debidamente soportadas.

Por las anteriores razones, ruego a su señoría reponga su providencia dando aplicación al Art. 238 del C.P.C., y ordene la practica de un nuevo dictamen pericial.

Si el señor Juez considera no reponer la providencia recurrida, solicito dar tramite al recurso de apelación invocado de manera subsidiaria, conforme al numeral 5.- del Art. 351 del C.P.C. y/o numeral 5.- del Art. 321 del C.G.P.

Respetuosamente,

GILBERTO ROMERO RUIZ.

c.c. 86.049.177 de V/cio.

T.P. 139.203 del C.S.J.

Calle 38 No. 32-41 Oficina 406 Edificio PARQUE SANTANDER – Villavicencio.
Cel. 310 857 0250 email. gilbertoromeroruizabogado@gmail.com