

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL - FAMILIA
MAGISTRADO SUSTANCIADOR: RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA.
RAD. 17380318400220200024901
Rad. Int. 21
Auto No. 50

Manizales, diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Avoca esta Sala Unitaria el resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de La Dorada, el día 22 de junio de 2022; dentro del proceso de Liquidación de la Sociedad Patrimonial, interpuesto por el señor José Ferney Gaitán Izquierdo a través de apoderada judicial en contra de Danis Elizabeth Pineda Ortega.

II. ANTECEDENTES

El 24 de junio de 2021 se llevó a cabo la diligencia de inventarios y avalúos en la que se aceptaron los avalúos de los siguientes bienes:

1.)- Vehículo modelo: 2010, marca: Chevrolet, color: Blanco arco bicapa, placa: RZM929, servicio: particular, motor: B10S1414078KC2, diez millones quinientos mil pesos m.l. (\$10.500.000).

2.)- Motocicleta, modelo: 2017, marca: Kymco, color: Gris Asfalto, placa: EFA-85E, servicio: particular, motor: KN25SR2240085, cuatro millones de pesos m.l. (\$4.000.000).

3.)- Vehículo modelo: 2015, marca: Hyundai, color: Gris medio, placa HQZ-812, servicio: particular, motor: G4FCEU437509, dieciocho millones trescientos noventa mil pesos m.l. (\$18.390.000).

4.) Motocicleta de placa EFA-32E, el valor de cinco millones trescientos veinte mil pesos m.l. (\$5.320.000)

A su vez se presentó la objeción respecto a los bienes inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria: 362-23180, 162-24828, 162-28539 y en relación al pasivo

presentado por la parte demandada frente a la deuda que se totaliza en cincuenta y un millón ciento cinco mil cuatrocientos treinta y ocho pesos m.l. (\$51.105.438), aunado al pasivo por el crédito de mejoras por valor de veinticinco millones novecientos cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y dos pesos m.l. (\$25.943.442)

En consecuencia, se decretaron las pruebas pertinentes, las cuales fueron practicadas en audiencia del 9 de diciembre de 2021, 21 de enero y 22 de junio hogaño, última fecha en la que finalmente se adoptó la decisión de tener como patrimonio de la sociedad los siguientes:

ACTIVOS:

INMUEBLES

FOLIO DE MATRÍCULA	VALOR
362-23180	\$227.104.500
162-24828	\$38.217.958
162-28539	\$247.591.729

AUTO MOTORES

PLACA	VALOR
RZM-929	\$10.500.000
HQZ-812	\$18.390.000
EFA-32E	\$5.320.000
EFA-85	\$4.000.000

PASIVOS:

<u>CRÉDITO</u>	<u>VALOR</u>
<u>CAVIPETROL</u>	<u>\$51.105.438</u>
<u>PRÉSTAMO HIPOTECA</u>	<u>\$30.198.191</u>
<u>CRÉDITO COOPADUCTO</u>	<u>\$25.943.442</u>

Ante lo decidido, la apoderada de la parte demandante presentó recurso de apelación únicamente en lo atinente al avalúo del bien inmueble ubicado en el Conjunto Residencial Villa de Lago, del Municipio de Mariquita, Tolima y que se encuentra identificado con Folio de Matrícula inmobiliario 362-23180 reconocido por un valor de \$227.104.500.

Como cimiento de su apelación expuso que si bien el avalúo fue presentado por una perito cuya idoneidad no se cuestiona, lo cierto es que si se evidenciaron una

serie de inconsistencias, en tanto la profesional en Arquitectura no visitó el inmueble para sustentar su experticia, aunado a que se basó en la certificación que le dio un jardinero para tasar el valor de los bienes.

Agregó que aunque el peritaje que aportó no fue tenido en cuenta, ya que el perito contratado no era idóneo para presentar la experticia, habría que tenerse en cuenta el certificado aportado en el que la administradora del conjunto residencial, sostiene que el valor de los bienes oscilan entre los 135 millones, valor distante al que le da la perito por 227 millones.

Finalmente expuso que al momento de rendir su declaración en la audiencia, no fue espontanea ni fluida cuando se le indagó por las referencias del mercado en comparación con otros inmuebles que tienen características completamente diferentes al inmueble objeto de discusión, en tanto eran casas mucho más grandes y con medidas mayores.

Con todo, considera que debió tenerse en cuenta dicho informe dado las inconsistencias presentadas y en consecuencia debió darse aplicación a lo dispuesto en el numeral cuarto del artículo 444 del Código General del Proceso.

El recurso de apelación fue concedido en efecto devolutivo.

A despacho el proceso para resolver la segunda instancia, a ello procede esta Sala unitaria, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Problema Jurídico

Corresponde a esta Magistratura determinar responder si la experticia aportada por la parte demandada resulta suficiente para sustentar el valor que fue dado al bien inmueble identificado con Folio de Matrícula inmobiliario 362-23180 avaluado en \$227.104.500

2. La apreciación de un dictamen pericial

A manera de prefacio debe señalarse que el artículo 232 del Código General del proceso establece las pautas que, de manera general, deben seguirse en la apreciación de las experticias, dicho canon consagra lo siguiente:

“ART. 232. Apreciación del dictamen. El Juez apreciará el dictamen de acuerdo

con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y claridad de los fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.”

Siguiendo ese derrotero, e iniciando con el comportamiento de los expertos en la audiencia, ha de anotarse como portal que no existe controversia alguna respecto a la idoneidad de la profesional en arquitectura Liliana Del Socorro Arcila Rivera, misma que como demostró y expuso se encuentra inscrita en el “Registro Abierto de Avaluadores-RAA” , según certificación expedida por la “Corporación Colombiana Autorregulable de Avaluadores -ANAV”, entidad reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio mediante resolución 26408 del 19 de abril de 2008.

También se encuentra inscrita en diferentes categorías entre las que se pueden apreciar, avalúos de inmuebles urbanos y rurales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria fija, equipos, maquinaria móvil, activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles e intangibles especiales entre otros. Significa lo anterior que es idónea, se encuentra perfectamente facultada y habilitada para rendir la experticia sobre los temas que son materia de controversia en esta confrontación.

Esto a diferencia del peritaje que aportó la parte activa, que fue presentado por un profesional que a las luces de la ley 1673 de 2013 – conocida como Ley del avaluador- y el decreto reglamentario 556 de 2014, no es idóneo.

Y aunque ello no está en discusión, para esta Magistratura es importante resaltar que esta ley, cuyo objeto es regular y establecer responsabilidades y competencias de los valuadores en Colombia (artículo 1º) es una disposición transversal – aplica para diferentes escenarios en donde se requiera la intervención de este experto-, entre esos, según su artículo 4º, “literal (b); **en los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiera para dirimir conflictos de toda índole**, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones entre otros-“

Y es que de acuerdo con el artículo 2º de la ley 1673 de 2013, a partir de su entrada en vigencia, quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos, **se regirán exclusivamente por esta ley y las demás normas que la desarrollen o complementen.**

La anterior disposición debe ser analizada en concordancia con el artículo 17 del decreto reglamentario 556 de 2014 cuyo tenor es el siguiente: “(...) ART. 17.- **Prueba de la inscripción y validez en el registro abierto de avaluadores. Los avaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscritos,**

sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el registro abierto de evaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la entidad reconocida de autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición. (...)

También es sumamente importante recordar que de acuerdo con el artículo 10 de la ley 1673 del 19 de julio de 2013, establece que: **“La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionado por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y los montos señalados en esta ley (...)**

PARÁGRAFO: El servidor público que en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas vigentes.”

Quiere decir lo anterior, que claramente entre los peritos intervinientes, como finalmente se concluyó, la única habilitada para intervenir era la Arquitecta antes mencionada, misma cuya experticia pretende ser invalidada por tres razones en específico.

1. La perito no entró al bien inmueble ni tomó fotografías

Ante esto, la profesional explicó que no le fue posible comunicarse con quien habita el bien, sin embargo, agregó que aunque entrar al inmueble es importante y se acostumbra a hacer, ante la imposibilidad, esto no perjudica la experticia, señaló que como experta, le resulta suficiente la inspección ocular del bien y que en todo caso, miró a través de las ventanas y tomó fotografías de ello. Explicó que los detalles que se alegaron desconocidos (baños, vidrios templados), no influyen de manera considerable en el precio del bien y que de hecho no se tienen en cuenta.

2. Tuvo en cuenta lo manifestado por el jardinero del lugar

Al respecto, expuso que es su costumbre entrevistarse con quienes mejor conocen los estados de los bienes en un conjunto residencial, pues eran ellos quienes recibían comisiones por la venta, estaban al tanto de las ventas y por tanto le brindaban una información más sólida, entre esos enlistó a los celadores o incluso los jardineros.

3. No respondió con fluidez cuando fue cuestionada respecto al comparativo de mercado

Al analizar la respuesta rendida explicó que el procesamiento estadístico de fórmulas en el cual se ingresa la información que se encuentre en el mercado, elimina o bota aquellas ofertas que no cumplan las similitudes requeridas por valorar el bien, que aunque se incluyeron varios bienes de diferentes características, para el precio obtenido al final solo quedaron las que se ubicaban en la casilla 3, 8 y 9.

Y aunque en efecto, en el desarrollo de la audiencia se presentó confusión respecto a los bienes tenidos en cuenta y sus diferencias que el objetado, finalmente la arquitecta ubicó a quienes intervenían en el cuadro donde se organizaba la información por la que se indagaba y a partir del cual se adoptaban las conclusiones rendidas así (Ver pg 139-140 del Archivo digital 29Avaluos.pdf ubicado en el C01Principal):

12.2 DESARROLLO DEL METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:

ID	CODIGO	FUENTE DE INFORMACIÓN	MUNICIPIO	VIA EN EL BARRIO	CONDOMINIO	TIPO DE PREDIO	ESTRATO	UBICACIÓN EN LA MANZANA	ÁREA DEL TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	CONTACTO	OBSERVACIONES
1	LAR-01	DOOMOS COLOMBIA	MARIQUITA	SECUNDARIA	EL TRIUNFO	CASA PH	2	MEDIANERO	72	158	240.000.000	ANA MILENA BUITRAGO B	K 8 18 26 28 CONJUNTO RESIDENCIAL
2	LAR-02	GOPLACEIT.COM	MARIQUITA	SECUNDARIA	PORTAL DE SAN SEBASTIAN	CASA PH	3	MEDIANERO	96	190	290.000.000	INMOBILIARIA LUCIA PRADA	
3	LAR-03	TIXUZ.COM	MARIQUITA	SECUNDARIA	MILCIADES GARAYITO	CASA PH	3	MEDIANERO	90	55	180.000.000	TIXUZ	
4	LAR-04	METRO CUADRADO	MARIQUITA	SECUNDARIA	QUINTAS DE SAN PEDRO	CASA PH	4	MEDIANERO	72	86	180.000.000	METRO CUADRADO	
5	LAR-05	METRO CUADRADO	MARIQUITA	SECUNDARIA	EL TRIUNFO	CASA PH	2	MEDIANERO	72	79	170.000.000	METRO CUADRADO	C 18 7 22 CONJUNTO RESIDENCIAL
7	LAR-07	METRO CUADRADO	MARIQUITA	SECUNDARIA	PORTAL DE SAN SEBASTIAN	CASA PH	3	MEDIANERO	96	190	280.000.000	METRO CUADRADO	CRA 11 15-140
8	LAR-08	HERNAN CIFUENTES - CASA 64	MARIQUITA	SECUNDARIA	VILLA DEL LAGO	CASA PH	3	MEDIANERO	96	88	250.000.000	MARCO TULIO MARTINEZ	CEL: 316.32.95050
6	LAR-08	HERNAN CIFUENTES- CASA 59	MARIQUITA	SECUNDARIA	VILLA DEL LAGO	CASA PH	3	MEDIANERO	96	83	200.000.000	MARCO TULIO MARTINEZ	CEL: 316.32.95051

12.3 Procesamiento estadístico de las ofertas de casas en venta:

- CODG -	FUENTE	VALOR m2 HOMOGÉ -J	DIS-SIM	DS-CUAD	
8	LAR-08	HERNAN CIFUENTES - CASA 64	3.012.048	-232.302	53.964.335.240
3	LAR-03	TIXUZ.COM	3.272.727	28.377	805.244.492
9	LAR-09	HERNAN CIFUENTES- CASA 59	3.448.276	203.925	41.585.576.737
SUMA		9.733.051	SUMA DSC	96.355.156.469	
DATOS		3	DATOS DSC	2	
MEDIA		3.244.350	VARIANZA	48.177.578.235	
MEDIANA		3.272.727	RANGO	436.228	
MODA		NA	% ASIMETRIA	NA	
MINIMO		3.012.048	DESVIACION ESTANDAR	219.494	
MAXIMO		3.448.276	COEFI-VAR	6,77%	

Pues bien, lo cierto es que esta Magistratura no encuentra asidero en los argumentos de censura planteados, pues contrario a lo allí expuesto, se observa que la experticia está bien fundamentada, la experta explica cuáles son las razones que tuvo para llegar a aquellas conclusiones, ninguna de las cuales se encuentra irracional, amañada, o arbitraria; sus elucidaciones son claras, en tanto y por cuanto no están contrariando normas generales de la experiencia, las razones en que fundamentaron su dictamen no se encuentran desvirtuadas por otras pruebas y lucen convincentes.

La certificación que se agrega al expediente rendida por la Administradora y representante legal del Conjunto Residencial Villa del Lago, no tiene fuerza suficiente para desvirtuar el peritaje rendido, pues lo único que se dice es que “las casas 4, 16, 31 y 53 han sido vendidas y el valor promedio de venta por casa ha sido de ciento treinta y cinco millones de pesos”; sin embargo lo informado no representa mayor aporte al proceso pues se desconocen las características de aquellos inmuebles que se enlistan. En definitiva, solo aquel documento no es suficiente para contrarrestar el informe rendido por la profesional en evaluación.

Las explicaciones dadas por la experta a juicio de este Colegiado son satisfactorias, claras, firmes y convincentes, razón por la cual para esta Sala Unitaria los reproches que se le formulan a la experticia son infundadas, basadas en apreciaciones subjetivas y sin ninguna base científica sólida, razones más que suficientes para que la decisión adoptada en la primera instancia sea confirmada.

Finalmente, no podría darse aplicación al numeral cuarto del artículo 444 del Código General del Proceso, pues existe un avalúo dictado por una profesional especializada y el mismo resulta válido, situación que se antepone a lo allí reglado.

4. Conclusión

Por las razones anteriores, se CONFIRMARÁ el auto que resolvió sobre las objeciones presentadas a los inventarios y avalúos.

No habrá condena en costas por cuanto no se causaron de acuerdo a lo previsto en el numeral octavo¹ del artículo 365 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, la **SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES,**

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de La Dorada, el día 22 de junio de 2022; dentro del proceso de Liquidación de la Sociedad Patrimonial, interpuesto por el señor José Ferney Gaitán Izquierdo a través de apoderada judicial en contra de Danis Elizabeth Pineda Ortega.

¹ “8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.”

SEGUNDO: No habrá condena en costas por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Por Secretaría **REMÍTASE** el expediente digital al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,

**RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA
MAGISTRADO**

Tribunal Superior de Manizales – Sala Civil Familia
Auto resuelve apelación
17380318400220200024901

Firmado Por:

**Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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: **3293be934be8f8f64f14e2459f50cfacf4b8f206b81d51197b420645d7388c7b**

Documento generado en 19/07/2022 10:31:11 AM

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