



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

Valledupar, primero (01) de junio de dos mil Veintiuno (2021).

Referencia: **EJECUTIVO**

Radicado: **20001400300520120046200**

Demandante: **BANCOLOMBIA S.A**

Demandado: **SERVORTOPEDICA S.A.S Y OTTO ARMANDO PEREZ OROZCO**

ASUNTO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación propuesto por la parte demandante, en contra del auto de fecha 21 de abril de 2021, que resolvió no acoger los avalúos presentados por la partes ejecutante y ejecutada.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1.- Manifiesta el recurrente que no tiene razón el Despacho cuando considera que el avalúo comercial presentado por la “Corporación Lonja Nacional Propiedad Raíz”, no es idóneo para establecer el valor comercial del inmueble, toda vez que “No precisa de manera clara los factores que influyeron directamente sobre el bien objeto de la pericia”, porque si se observa el dictamen, se encuentra primero que todo, el experticio fue elaborado por peritos idóneos y expertos sobre la actividad valuatoria, lo cual hace presumir la idoneidad del dictamen.

2. Por otra parte, afirma que no es cierto que el dictamen no se encuentre debidamente sustentado, ya que este cumple con todos los requisitos exigidos por las normas valuatorias del IGAC, como son Resolución No. 620 del 2008, y Artículo 226 C.G.P.

3. Que en la precitada Resolución No. 620 de 2008, encontramos se establecen los métodos valuatorios para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

4. Que en el dictamen elaborado por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, se encuentra en la Página 20, “La metodología de la valuación donde aparece consignado en el Numeral 8.1. que en la determinación del valor del terreno se utilizó el “El método de mercado” técnica valuatoria que busca establecer el valor del bien, a partir del estudio o transacciones recientes” y para desarrollar este método, los peritos relacionaron en la Página 21 del Dictamen de estudio de 5 ofertas de mercado de predios con características similares al inmueble objeto del avalúo y que detallamos a continuación, y que dio el resultado por metro cuadrado de terreno el valor de SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M.L. (\$710.000,00), donde aparece relacionado además las personas con quien se realizó la consulta de mercado entre ellas la firma Arrendaventas, empresa que se encuentra muy acreditada y reconocida en nuestra región, el desarrollo del comercio inmobiliario.

5. Agrega que para establecer el valor de la construcción, los peritos de la Lonja adoptaron “el método de costo de reposición”, establecido en el Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, el cual consiste en establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy con un bien semejante al del objeto del avalúo y restarle la



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

depreciación acumulada, el valor obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. “La depreciación según la citada Resolución es la porción de la vida útil, que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso”, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

6. Que en ese ítem, los evaluadores de la Corporación Lonja, estimaron el valor de la construcción en la suma de UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$1.351.411.446,00), como resultado de aplicar el método valuatorio de costo de reposición.

7. Que con lo anterior, está suficientemente probado que el dictamen pericial elaborado por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, se encuentra debidamente fundamentado, explicado y razonado de tal manera que se tiene la certeza de haberse usado toda la técnica y la ciencia en materia valuatoria.

8. Indica que en el trámite del pasado avalúo aportado por el demandado, el cual ascendió a la suma desproporcional de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA PESOS M.L. (\$3.231.042.080,00), no les fue posible ejercer contradicción al mismo, por circunstancias ajenas a su actuación, ya que no obtuvieron en el término de traslado un nuevo dictamen pericial para aportarlo como prueba a fin de demostrar el valor real del bien.

9. Que hoy es posible demostrar en aras del debido proceso que dicho dictamen, no es idóneo para establecer el valor comercial de la garantía hipotecaria, ya que se fundamenta en un método valuatorio que no está reglamentado en ninguna norma valuatoria por tanto, no ha debido, ser tenido en cuenta por el Despacho, ya que la utilización del índice de Precios al Consumidor, IPC, para fijar o mejor indexar los valores que en el pasado pudo tener el predio no es un método valuatorio válido, ni correcto, ya que el IPC no es una unidad que estima los valores del mercado del inmueble a la fecha del avalúo, ni mucho menos es un método valuatorio, insistimos regulado por la Resolución 620 de 2008, expedida por IGAC.

10. Que el avalúo de la contraparte contiene cifras logradas con un fundamento valuatorio errado, y que por lo tanto sus conclusiones son erradas también, ya que no prueban el valor real comercial del predio, y que de tenerlo en cuenta, como viene ocurriendo, no se podría rematar nunca la garantía, por la simple lógica de tener un valor desproporcionado frente a la realidad del comercio inmobiliario.

11. Que el índice de precios al consumidor, es una medida del cambio variación en el precio de bienes y servicios representativo de consumo de los hogares, relacionado directamente con los productos de la canasta familiar; lo cual no tiene ninguna relación con la valoración predial.

12. Que en materia valuatoria y como prueba pericial, no se debe tomar o inclinarse de manera automática por el dictamen de mayor valor, pues debe orientarse tal decisión por el dictamen que se presente de acuerdo con su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, lo que nos lleva a demostrar que nunca ha debido tomarse como avalúo comercial el aportado por el demandado, pues semejante



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

disparidad en dicho avalúo, lo refleja claramente el método utilizado, el cual no es aceptado insistimos, por la reglamentación valuatoria.

13. Además, que el avalúo catastral muchas veces difiere del avalúo comercial del bien, ya que sus actualizaciones muchas veces no están equiparadas a los valores comerciales que refleja el comercio inmobiliario, lo que hace este avalúo para que no sea una referencia constante para la fijación del valor comercial de los predios.

14. Que existen solemnidades prescritas en la ley sustancial, tal como ocurre en la Resolución 620 del 2008, donde como se ha referido, están los lineamientos bases para desarrollar avalúos, no puede ser de recibo entonces en el proceso, que se tengan como pruebas un experticio o avalúo que no cumple con las disposiciones establecidas en la Resolución 620 de 2008.

15. En este orden de ideas, solicita al despacho reponer las actuaciones adelantadas y en caso de no acceder a ello, conceder el recurso de apelación, ante el superior jerárquico.

ACTUACIÓN PROCESAL

Del presente recurso se dio traslado a la parte demandada, quien efectuó pronunciamiento en los siguientes términos:

Arguye que debe denegarse lo solicitado por la parte demandante, ya que la decisión que el despacho tomó, en este caso, se ajusta a lo establecido en la normatividad procedimental que nos rige. En cambio, el dictamen pericial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, los métodos por él esgrimidos no se ajustan a la realidad, cuando sostiene que los bienes inmuebles se desvalorizan por el paso del tiempo, sin tener en cuenta para sustentar su argumento, el entorno urbanístico, estratificación y las propiedades colindantes que rodean la edificación producto del peritazgo.

Añade que la edificación sobre la cual recaen los avalúos mencionados no es tan antigua, para su construcción se invirtió más de mil ochocientos millones de pesos. Además, que el apoderado de la entidad demandante, confiesa que cuando se presentó el avalúo anterior que se encuentra en firme, no pudo ejercer el derecho de contradicción, según, porque no tuvieron la oportunidad de acceder a un nuevo dictamen, culpa esta la cual es exclusiva de la parte demandante, que posiblemente no contaron con el recurso para mandar a elaborarlo, y ahora quieren endilgarle su propia culpa al despacho, y la parte demandada, por cuanto sus actuaciones, hoy son totalmente extemporáneas.

CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 318 del Código General del Proceso, que: *“...el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que reformen o revoquen”*, lo cual significa que dicho recurso tiene como finalidad que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella reconsiderándola total o parcialmente, si es del caso, tal como lo ha sostenido la doctrina, según la cual el recurso de reposición es un



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

remedio procesal en virtud del cual el Juez que conoce del proceso tiene la oportunidad única de reconsiderar un punto ya decidido por él, y enmienda el error en que ha incurrido y pronuncia una nueva resolución ajustada a derecho.¹

Dispone el art.444 del C.G.P, *“Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:*

1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.”

De otro lado, a voces del art. 457 ibidem, *fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 ejusdem. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme.*

Ahora bien, en primer lugar debe precisársele al recurrente que este Despacho en ningún momento cuestionó la idoneidad del perito que rindió el dictamen que fue presentado por la entidad bancaria ejecutante, sin embargo, yerra al afirmar que la simple idoneidad profesional sea suficiente para que se acoja sin ninguna otra consideración el experticio practicado.

En efecto, se infiere de las afirmaciones del apoderado que al Juez le está vedado efectuar algún análisis sobre los dictámenes avaluatorios pues basta con que estos vengán efectuados por un profesional reconocido y que se indique el método utilizado para que se les imparta aprobación, lo cual resulta inaceptable pues es deber del operador judicial constatar la veracidad de su contenido, máxime cuando se presenta un avalúo en el que se disminuye en casi el 50% el valor comercial del bien que se pretende rematar.

Ahora, si bien es cierto en el dictamen presentado por BANCOLOMBIA, se indicó que el método utilizado fue el “método de mercado” técnica valuatoria que busca establecer el valor del bien, a partir del estudio o transacciones recientes” y para desarrollar este método, los peritos relacionaron en la Página 21 del Dictamen de estudio de 5 ofertas de mercado de predios con características similares al inmueble objeto del avalúo, no lo es menos que, no se dio cabal cumplimiento a lo establecido en el art. 10 de la Resolución 620 de 2008, que dispone que para la aplicación de dicho método es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita no solo del medio del cual se obtuvo la información, que fue lo indicado en el dictamen, sino también la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior; también se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes y 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, lo cual no consta en

¹ CARDONA GALEANO, Pedro Pablo. Manual de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Parte General, Editorial Leyer, Cuarta Edición, Pág. 629



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

el dictamen pues ninguna mención se hace a que se haya realizado alguna labor de verificación de los inmuebles en oferta tomados como referencia, ni se anexaron sus fotografías.

De manera que, tampoco es cierto, como lo plantea el recurrente que el dictamen avaluatorio presentado sea incuestionable o irrefutable y se encuentre en todo ajustada la resolución 620 de 2008, de manera que a su parecer, no podía este Despacho dejar de adoptar el valor del avalúo comercial del bien establecido en el mismo.

De otro lado, para adoptar la decisión recurrida se requirió previamente al perito de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ, frente a las razones de la poca variación del avalúo comercial del bien, teniendo en cuenta los avalúos presentados por BANCOLOMBIA en el año 2011 y el actual, éste manifestó que se debía a que *“las condiciones de mercado, sociales y de seguridad cambian a través de los años”*, y que *“el avalúo comercial presentado por lo Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz reflejó los condiciones socioeconómicas actuales del inmueble”*, sin precisar, como se dijo en la providencia impugnada de manera clara y precisa los factores que influyeron directamente sobre el bien objeto de la pericia para que su valor comercial no solo no variara en tantos años, sino además, las causas puntuales de su depreciación frente al avalúo que ya está aprobado en la lid, pues es respecto de ese bien que recae el experticio y frente al cual debe determinarse específicamente la afectación de su valor sea para aumentar o disminuir.

En ese orden, no podía el Despacho sin ser el dictamen certero, claro y preciso sobre el bien objeto de remate, impartir aprobación al avalúo aportado solo porque venía suscrito por una entidad autorizada para la realización de avalúos, amén de que, en esta etapa procesal no solo puede enfocarse el Juez en el interés del ejecutante de obtener la satisfacción de su crédito, sino también debe garantizar los derechos patrimoniales del deudor.

Frente a los reparos hechos al avalúo que se encuentra vigente en el proceso, no efectuara el Despacho mayor pronunciamiento pues la etapa de contradicción de este feneció hace mucho tiempo y en su momento la entidad bancaria guardó silencio, de manera que, mal puede pretender ahora revivir términos y atacar la validez de un experticio frente al cual no efectuó oposición en la oportunidad que le concede la ley, circunstancia que es claramente imputable a su actuación pues el auto que corrió traslado le fue puesto en conocimiento y se itera, ningún pronunciamiento efectuó.

Conviene añadir que la única forma de contradecir un avalúo no es presentando uno diferente, puesto que como lo permite el num. 2° del art. 444 *ejusdem*, bien pueden presentarse las observaciones que se consideren en contra de este a efectos de restar validez a sus fundamentos, métodos o conclusiones, mismas que ahora pretende hacer valer. De manera que, el que se afirme que no les fue posible ejercer contradicción al mismo, por circunstancias ajenas a su actuación, ya que no obtuvieron en el término de traslado un nuevo dictamen pericial para aportarlo como prueba a fin de demostrar el valor real del bien, resulta inaceptable.

Ahora, también es cierto que existen solemnidades prescritas en la ley sustancial, tal como ocurre en la Resolución 620 del 2008, donde están los lineamientos bases para desarrollar avalúos, las cuales como quedó establecido en precedencia tampoco



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

cumple en su totalidad el avalúo allegado por el ejecutante, por lo que si se partiera de tal argumento, tampoco puede ser de recibió tal dictamen por no cumplir con las disposiciones establecidas en la resolución mencionada.

Finalmente, yerra el apoderado de la parte demandante al indicar que este Despacho dejó de darle aprobación al avalúo aportado por BANCOLOMBIA, por inclinarse automáticamente por el de mayor valor, sin hacer ningún estudio de los fundamentos de los dictámenes aportados, toda vez que, fue precisamente el análisis de los dos experticios aportados lo que conllevó a que no se acogiera ninguno de los dos, sin que ello implique que no puedan presentar nuevamente el avalúo ampliando sus fundamentos.

En consecuencia, se negará la reposición del auto adiado 21 de abril de 2021, que resolvió no acoger los avalúos presentados por la partes ejecutante y ejecutada. Asimismo, se rechazará el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por no encontrarse enlistado dentro los autos susceptibles de alzada establecidos en el art. 321 del C.G.P, ni en otra norma.

Por lo anterior el despacho,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la reposición del auto adiado 21 de abril de 2021, que resolvió no acoger los avalúos presentados por la partes ejecutante y ejecutada, con fundamento en las consideraciones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: RECHAZAR por improcedente, el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
Juez.

Firmado Por:

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA

JUEZ

JUZGADO 05 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR-CESAR



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR**

j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

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: **528ebb4ee61300d5622a78df9f2e5381075fae77a3a2e382a2bf087af0bc6017**

Documento generado en 01/06/2021 03:13:54 PM

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