



San Andrés, Catorce (14) de Noviembre del Dos Mil Veintitrés (2023)

<b>Referencia</b>	<b>Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía</b>
<b>Radicado</b>	<b>88-001-31-03-001-2016-00098-00</b>
<b>Demandante</b>	<b>Yeymy Yiney Giannico Braga y Nora Giraldo De Estrada</b>
<b>Demandado</b>	<b>Karam Alberto Ganem Nassar y Suad Maloof Cuse.</b>
<b>Auto Interlocutorio No.</b>	360

Procederá el Despacho a pronunciarse sobre las objeciones al dictamen pericial aportado por el gestor judicial de la parte demandada, el cual tiene fecha de elaboración marzo del 2023.

Como se recordará, mediante providencia del 26 de abril del 2023, notificada por estado electrónico el día 28 del mismo mes y año, se ordenó correr traslado, por el término de 10 días, del avalúo presentado por la parte demandante.

#### **I. Objeciones al avalúo.**

Dentro de la oportunidad concedida, el vocero judicial de los coejecutados se pronunció, argumentando lo siguiente:

1.- El perito no acreditó haber ingresado al inmueble, así lo aseveró el señor KARAM GANEM NASSAR, quien para esas fechas se encontraba en el ejercicio de la administración de hotel que allí funciona. Además, las fotografías aportadas son las que se encuentran en internet.

2.- *“El estudio del valor de la construcción lo hace por reposición sin tener en cuenta que no tiene una medición real de las áreas de las diferentes dependencias del inmueble, los cuadros de cantidades de obra carecen de objetividad y pretende hacerlo por comparación de la ciudad de Barranquilla que en nada se parece a la isla de San Andrés”.*

3. *“el cuadro de ajuste a valores por capítulos que aparece en la página 41, lo hace por el valor de unidad familiar media de Barranquilla, lo que no se compadece con la realidad, ya que la construcción objeto de la pericia, no solo por la sola cantidad de metros cuadrados que tiene construidos sino por la misma construcción de estrato 6, de ninguna forma puede encajar en la pretendida comparación con una unidad familiar media de ningún municipio de Colombia”.*

4.- *“El valor del metro cuadrado de construcción que se expresa en la pericia no tiene una comparación con el valor real a la fecha del avalúo, ya que no tiene en cuenta en ningún momento prueba alguna del valor de los materiales, que para el caso del Departamento Archipiélago están sometidos a la fluctuación de la cotización del dólar estadounidense. Estos fenómenos económicos constituyen hechos notorios, pues el valor del dólar a septiembre de 2019 era de \$3.479 mientras que en noviembre de 2022 la divisa se cotizaba a \$4.912. Por lo tanto, el desmesurado aumento del valor del dólar como el de incremento de todos los productos que se traen a las islas por efecto de rebote debido al precio de los fletes que se pagan en dólares no ha sido tenido en cuenta, y menos aún, el precitado dictamen lo tiene probado o siquiera referido”.*

5.- *“La norma técnica prevista en el Decreto 620 de 2008, que rige el avalúo de los bienes entre ellos los raíces prevé que cuando el avalúo se hace por reposición, al mismo se le debe incrementar un porcentaje de comercialización, el cual por supuesto tampoco ha sido incorporado al documento bajo estudio”.*

6.- *“El inmueble por estar dedicado al turismo de alta gama es mantenido en óptimas condiciones por lo que en cualquier valoración objetiva el estado de conservación debería estar cercano a 1 o menos en la correspondiente tabla. Sin embargo taimadamente indica en el cuadro de valor de reposición obrante a folio 36 que el índice de estado de conservación es de 3 castigando al inmueble con una depreciación del 43.17%, mientras que en el folio 42 indica sólo como referencia que ese mismo índice es de 2,5. Si en gracia de discusión se admitiera la valoración inventada, que ni siquiera a ojo dada por el evaluador, tenemos que esta sutil diferencia de 0,5 al aplicar un índice*



Por lo anterior, solicitó que se tenga como propio el presentado, de común acuerdo por las partes, en el año 2019.

## **II. Pronunciamiento de la parte coejecutante.**

Durante el término de traslado de las objeciones, a la parte demandante, guardó silencio, pese a que, su contraparte, remitió el condigno traslado electrónico <Ver PDF 42>.

## **III. Consideraciones.**

El referente normativo obligado son los arts. 444 y 457 del Estatuto General del Proceso, que consagran:

### **“Artículo 444. Avalúo y pago con productos.**

*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.*

*2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.*

*3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.*

*4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.*

*5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.*

*6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.*

*7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales.*

*PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.*

*PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.*

*Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente”.*



**“Art. 457. Repetición del remate y remate desierto.** Siempre que se impruebe o se declare sin valor el remate se procederá a repetirlo y será postura admisible la misma que rigió para el anterior.

*Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, 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 de este código. 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. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera”.*

Sobre el tópico el tratadista Marco Antonio Álvarez Gómez, en su obra *Medios Probatorios, volumen III*, adoctrinó:

*1“En cuanto a la contradicción: a diferencia del régimen general, tratándose de avalúos en procesos ejecutivos solo existe una forma de refutación: hacer observaciones sin que sea necesario soportarlas en otro avalúo. Aunque lo normal en estos casos es que la prueba se enfrente con otra prueba y no con un discursos, el Código General del Proceso, a su diferencia de su antecesor, no le impuso a la parte contraria el deber de allegar otro dictamen como fundamento de la censura (C.G.P. ART. 444, num 2).*

(...)

*Ahora bien, la contradicción del avalúo siempre será un trámite escrito que se define por fuera de audiencia. Si solo se formulan observaciones o se allegaron varios avalúos contradictorios, el juez resolverá de plano. **No existe espacio adicional para pruebas, porque ya se agotaron los términos para allegarlas. Pero si dentro del traslado del avalúo o avalúos se presentaron observaciones y se allegó otro avalúo, el juez pondrá en conocimiento de los intervinientes esa otra peritación-sin que exista la posibilidad de aportar otro dictamen- y luego resolverá el cuestionamiento.”***

Así mismo, el doctrinante Hernán Fabio López Blanco, ha precisado:

*2“Debido a la duración de los procesos ejecutivos, en ocasiones varios años, se piensa que ante el fenómeno de la desvalorización o de la revaluación de la moneda es dable solicitar nuevo avalúo en orden a actualizar el ya practicado. En este caso no es posible acceder a tal tipo de solicitud, pues, salvo las excepciones reseñadas, no habrá lugar a uno nuevo. Si la desvalorización o la revaluación se da, ninguna mengua sufre los intereses del demandado, pues el bien puede ser rematado por una cantidad superior a la señalada en el avalúo, dado que se trata tan solo de un valor de referencia”.*

Lo anterior, se traduce en que, en este estadio procesal, lo que se impone es resolver de fondo el presente asunto, sin necesidad de decretar y practicar nuevas pruebas. Igualmente, quedó sentado que, el objeto del presente asunto no es actualizar el avalúo sino conceder a las partes la posibilidad de aportar uno nuevo que cumpla con los presupuestos de la norma general, esto es, el art. 226 del CGP, sin que sea dable aplicar la norma general de contradicción al dictamen (art. 228 *ejusdem*), pues, existe regulación especial para los dictámenes de avalúos comerciales en los procesos ejecutivos, esto es, los art. 444 y 457 *ibídem*.

Ahora bien, es pertinente recordar que, en el *sub júdice*, inicialmente, ya se contaba con un avalúo comercial de fecha octubre del año 2019, el cual, inclusive fue presentado, de común acuerdo, por las partes <Fls. 515 a 550 Cuaderno principal> por valor de \$2.197.592.000 y fue realizado por especialista de la lonja de propiedad raíz de esta localidad.

Fracasada como se encuentra la segunda licitación, lo subsiguiente era que los acreedores o los deudores presentaran un nuevo avalúo <Art. 457 del CGP>, como en efecto lo hicieron los primeros.

Sin embargo, llama la atención que el nuevo avalúo se efectuó por valor de \$1.681.899.250. Presentando una diferencia abismal de \$515.692.750.

<sup>1</sup> Págs. 322 y 323

<sup>2</sup> Código General del Proceso, parte especial, pág. 618



Lo pertinente sería avalar el nuevo dictamen, empero, se vislumbra que, como con acierto lo manifestó el objetante, existen serios indicios que llevan a concluir que el nuevo evaluador no ingresó a la propiedad para efectuar su estudio, puesto que, efectivamente, como lo reconoció el mismo profesional, las fotografías adosadas en su dictamen fueron extraídas de internet <ver pie de página de las fotografías>, puntualmente de la plataforma web de Tripadvisor y summerdreamhotels. Corolario, se desconoce si estas corresponden al estado actual del inmueble, lo que NO ofrece seguridad respecto a la actual tasación comercial del bien que distrae nuestra atención.

Por otra parte, también se observa que la media para calcular el valor de los materiales de ferreterías, se obtuvo de promediar el precio de materiales cotizados en la ciudad de Barranquilla y en la isla de San Andrés, lo cual, sin necesidad que este servidor judicial cuente con especialísimos conocimientos periciales, puede deducir que ello perjudicó, desproporcionalmente, el cálculo del valor de la construcción sobre el predio, pues, es de conocimiento público que los materiales de construcción en la ciudad de Barranquilla son mucho más económicos que en la isla, puesto que, el transporte hasta esta ínsula, entre otras aspectos, elevan su valor, ello evidentemente disminuyó el promedio en el valor de los materiales e incidió en el resultado del avalúo comercial de la construcción sobre el predio. Aunado a ello, se echan de menos tales cotizaciones que debieron servir de soporte del dictamen <Art. 226-10 del CGP>.

Consecuencialmente, no entiende esta célula de la judicatura ¿Por qué se incluyeron cotizaciones de materiales de la ciudad de Barranquilla, si la ubicación del inmueble es la isla de San Andrés? . Se considera que, lo pertinente era que la comparación del mercado se efectuara con proveedores al interior de esta ínsula, dadas las especialísimas condiciones de la misma.

Así mismo, de la tabla contenida en la parte superior del folio 43 del estudio efectuado en el mes de marzo del 2023, tampoco se lograr establecer la aplicación de la formula propia del método costo reposición de que trata el art. 3° de la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual, según, el perito evaluador fue el aplicado al *sub examine*. La citada norma dispone:

**“ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

**PARÁGRAFO.** *Depreciación. 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.*

*Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)”.*

De lo anterior, se concluye que existió, lo denominado en la legislación anterior (CPC), error grave al justipreciar la propiedad, ya que, como se explicó, el nuevo estudio se cimentó en características internas y externas del inmueble desconocidas materialmente por el profesional evaluador, se efectuó una comparación de mercado desproporcional y es ambigua la aplicación del método costo reposición de que trata la citada norma para calcular el valor comercial de la propiedad. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia precisó:



<sup>3</sup>*(...) son los que, amén de protuberantes, en términos generales, se oponen a la verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido, los resultados habrían sido diametralmente distintos [...] La Corte, reiterando doctrina anterior, en el punto tiene explicado que las características de los errores de ese linaje y que permiten diferenciarlos de otros defectos imputables al dictamen pericial, 'es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven'... (CSJ SC, 12 Dic. 2005, Rad. 2001-00005-01; CSJ SC, 16 May. 2008, Rad. 1995-01997-01; CSJ SC, 9 Sep. 2011, Rad. 2001-00108-01)".*

Como el nuevo dictamen no fue claro, preciso, exhaustivo y detallado como lo exige la norma <Art. 226 inciso 5° del CGP>, así mismo, no se relacionaron y adjuntaron los documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen, como las cotizaciones de los materiales que, presuntamente, hicieron parte del estudio de mercado, y, previamente, fueron las mismas partes, quienes, de consuno, aportaron el avalúo comercial que data del mes de octubre del 2019, inclusive, se insiste, este fue efectuado por un miembro de la lonja de propiedad raíz de la localidad, es menester mantener el referido peritazgo, pues, se considera, ajustado a derecho y a la realidad, está en firme y fue el deprecado por el portavoz judicial de los codemandados, al momento de efectuar sus observaciones, como avalúo comercial del bien objeto del litigio.

Por lo precedentemente expuesto, el Juzgado,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar la prosperidad de las observaciones al avalúo comercial de marzo del 2023 sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450- 6237.

**SEGUNDO:** Manténgase el avalúo comercial fechado en octubre del 2019 <Fls. 550 a 550 C-escritural 1B>.

**NOTIFÍQUESE.**

  
**JULIÁN GARCÉS GIRALDO.**  
Juez

K.J.R.S.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, SC22056-2017, M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN  
ANDRÉS, PROVIDENCIA Y STA. CATALINA.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el estado No. 30 del

\_16/nov/2023\_.

---

Kellys J. Rodríguez Sarmiento.  
Secretaria.