



San Andrés, Veintidós (22) de Enero del Dos Mil Veinticuatro (2024)

Referencia	Proceso Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía
Radicado	88-001-31-03-001-2016-00098-00
Demandante	Yeymy Yiney Giannico Braga y Nora Giraldo De Estrada
Demandado	Karam Alberto Ganem Nassar y Suad Maloof Cuse.
Auto Interlocutorio No.	021

Procederá el Despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición y el subsidiario apelación interpuestos por la vocera judicial de la parte demandante contra la decisión del 14 de noviembre del 2023, a través de la cual se declararon prosperas las objeciones al avalúo comercial de marzo del 2023 y se mantuvo el avalúo comercial de octubre del 2019.

I. Los recursos.

La libelista fundamentó su disenso argumentando, en breve resumen, lo siguiente:

1.- Es falso que no se haya hecho pronunciamiento sobre las objeciones del avalúo. Preciso que, desde el 18 de mayo del 2023, se pronunció respecto al traslado de las objeciones al avalúo.

2.- Para la contradicción del dictamen se permite solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar un nuevo dictamen o realizar las dos en conjunto.

En su sentir, los reparos del objetante no están llamados a prosperar por cuanto no es un profesional especializado en materia de avalúos y no hizo uso de las posibilidades que otorga la norma para la contradicción del dictamen señaladas en precedencia.

3. Aseveró que el perito evaluador si se acercó al inmueble, empero el señor Karam Ganem, parte codemandada, no le permitió el ingreso, para probar tal afirmación aportó un audio y fotografías externas del inmueble.

4.- Señaló que el avalúo comercial de octubre del 2019 es irreal y exageradamente inflado, razón por la cual ha habido 2 diligencias de remate desiertas.

5.- La disminución del turismo en la isla, lo cual influye en la caída de la finca raíz.

6.- Es obligatorio la actualización del avalúo comercial del inmueble de conformidad con lo señalado en el art. 457 del CGP. Además, manifestó que se pretende que se haga un remate con un avalúo del año 2019, para que posteriormente el mismo despacho indique que dicho avalúo ya no es válido porque lleva más de un año.

Por lo anterior, solicitó que se revoque el auto del 14 noviembre de 2023, notificado por estado No. 30 del 16 de noviembre de 2023, mediante el cual declaro la prosperidad de las observaciones realizadas por el apoderado de la parte demandada al avalúo comercial del 14 marzo del 2023 sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-6237 y mantuvo el avalúo comercial fechado en octubre del 2019.

En consecuencia, se apruebe el avalúo comercial aportado por la parte ejecutante mediante memorial de fecha 27 de marzo de 2023, por las razones expuestas en el presente recurso.



II. Pronunciamiento de la parte coejecutada.

Durante el término de traslado (efectuado por la parte demandante al demandado, en la forma dispuesta por el legislador en el parágrafo del art. 9 del Estatuto General del Proceso) se guardó silencio <PDF 53>.

III. Consideraciones.

Desde ya, el despacho manifiesta que no variará su postura, por ello reitera los argumentos expuestos en el auto recurrido, y, además, agregará lo siguiente:

Como con acierto lo señaló la libelista, por error involuntario del despacho, no se atendieron los motivos expuestos en el memorial que describió el traslado a las objeciones al avalúo, no obstante, sea esta la oportunidad para subsanar el yerro y, advertir que, al analizar tal escrito <PDF 44> no se observan razones suficientes que conlleven a este juzgador a revocar su decisión, toda vez que, aun cuando, como con acierto lo referenció la inconforme, es deber de las partes colaborar con el perito y existen consecuencias adversas al incumplimiento de este deber <Art. 233 del CGP>, también es cierto que, en atención a lo contenido en el art. 229 del CGP “El juez, de oficio o a petición de parte, podrá disponer lo siguiente:

(...)

1. Adoptar las medidas para facilitar la actividad del perito designado por la parte que lo solicite y ordenar a la otra parte prestar la colaboración para la práctica del dictamen, previniéndola sobre las consecuencias de su renuencia”.

En concordancia con la citada norma el numeral 3° del art. 444 *ejusdem* dispone:

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:

(...)

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.**

(...)” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

No obstante, resulta extraño que, esta célula de la judicatura nunca fue informada de obstrucción alguna en las actividades del perito, por lo que fue un imposible jurídico y material la intervención del juez de manera oficiosamente o a petición de parte, *contrario sensu*, obviando lo dispuesto en la citada norma, la parte interesada decidió aceptar y aportar un nuevo dictamen pericial que, como ya se dijo, NO ofrece seguridad respecto a la actual tasación comercial del bien que distrae nuestra atención, ya que, está probado que, el profesional evaluador nunca ingresó a la propiedad, por lo tanto, desconoce el estado actual del inmueble. Prohijar un avalúo, realizado sin la inspección física del inmueble, sería equivalente a darle credibilidad a una autopsia sin la inspección del cadáver. Es desconocer que la ciencia (para que sea ciencia y no seudociencia) debe estar basada en los hechos y no en las conjeturas, por razonables que éstas parezcan ser. Sería tanto como tratar de respirar en el vacío o gritar vanamente : ¡No busquéis nada detrás de los hechos!.

Por añadidura, en la providencia recurrida se explicaron, puntualmente, las demás razones por las que el nuevo dictamen pericial no fue claro, preciso, exhaustivo y detallado como lo exige la norma <Art. 226 inciso 5° del CGP>.

Por otra parte, se precisa que, como se señaló en la providencia objeto de reparos, existe una normatividad especial que regula la contradicción del avalúo en los procesos ejecutivos, específicamente, los arts. 444 y 457 del CGP, de los cuales se colige que solo



existe una forma de refutación del avalúo, esto es, hacer observaciones sin que sea necesario soportarlas en otro avalúo (C.G.P. ART. 444, num 2).

Sobre el tópico, resulta pertinente rememorar, al ya citado tratadista Marco Antonio Álvarez Gómez, en su obra Medios Probatorios, volumen III.

“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.”

Subsiguientemente, resulta contradictorio que, la parte ejecutante manifieste que el avalúo efectuado en el año 2019 es irreal y exageradamente inflado, cuando fueron las mismas partes, quienes, de común acuerdo, lo presentaron.

Así mismo, se considera que la afirmación según la cual la disminución del turismo en la isla devaluó el precio de los inmuebles no tiene sustento distinto a su propio dicho, por lo que se considera una apreciación, personalísima, de la libelista, a la cual no se le puede otorgar mérito probatorio.

De contera, se insiste en lo señalado en el auto objetado, cuando se señaló que ¹*“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”*.

Finalmente, no se concederá el recurso de apelación toda vez que la decisión recurrida, por vía vertical, no es de aquellas susceptibles de este recurso <Art. 321 del CGP>

Por lo precedentemente expuesto, el Juzgado,

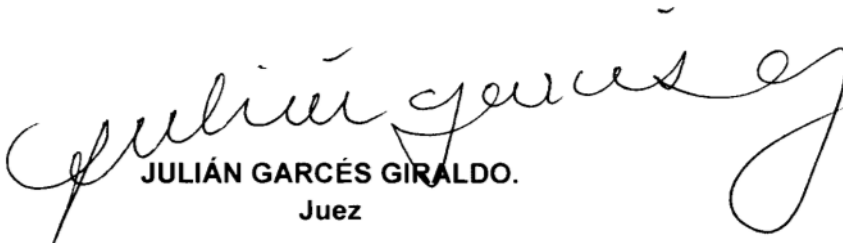
RESUELVE

PRIMERO: No reponer la providencia 14 de noviembre del 2023.

SEGUNDO: Rechazar por improcedente el recurso de apelación interpuesto <Art. 321 del CGP>.

TERCERO: Abstenerse de condenar en costas comoquiera que no se causaron.

NOTIFÍQUESE.


JULIÁN GARCÉS GIRALDO.
Juez

K.J.R.S.

¹ Auto del 14 de noviembre del 2023 expedido por este despacho en el presente asunto



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

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el estado No. 002 del

23/01/2024

—

Kellys J. Rodríguez Sarmiento.
Secretaria.