REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR, CESAR

Valledupar, enero veinticuatro (24) de dos mil veinticuatro (2024).

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: FUNDACION MARIO SANTODOMINGO
Demandado: FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DEL CESAR -CORFIMUJER-
Radicación: 200013103004 – 2006 – 00076 – 00

ASUNTO

Se procede a decidir el recurso de reposición en subsidio apelación presentado por el apoderado judicial de la demandada FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DEL CESAR "CORFIMUJER", en contra del auto de fecha 2 de octubre de 2023, que resuelve declarar infundada la contradicción al avalúo presentado por las razones expuestas y aprobar como avalúo e inmueble cautelar en este asunto la suma de $1.350.187.152.

ANTECEDENTES

El apoderado judicial de la demandada FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DEL CESAR "CORFIMUJER", motiva el recurso de reposición en contra auto que declarar infundada la contradicción al avalúo presentado por las razones expuestas y aprobar como avalúo e inmueble cautelar en este asunto la suma de $1.350.187.152, expresando que se reponga la providencia impugnada corrigiéndose el yerro cometido por el despacho para que en su lugar se deje sin efecto el avalúo presentado por la parte demandante. Que existen graves errores en la toma de la prueba, que surgen esencialmente de lo técnico, como lo son indicación y comparación inexacta del inmueble, valores inexactos y los demás

yerros o falencias repito indicados en la objeción y que por economía no pasó a repetir, los cuales sin duda demuestran qué hay un error en el proceso de elaboración de la prueba pues es de allí de donde se toman los presupuestos para concluir el errado dictamen o avalúo proferido por el valuador.

Se enfoca el juzgador exclusivamente en manifestar que la objeción recae sobre el valor del inmueble, radicando precisamente en ese aspecto parte de su gran yerro, pues la objeción presentada por el suscrito como apoderado de la demandada al avalúo de la demandante se atañe exclusivamente a los aspectos técnicos que des configuran las calidades y esencias de los complementos necesarios para la toma de la prueba así como también los aspectos jurídicos que dan validez y legitimidad al avaluador como técnico para poder actuar en la presentación del avalúo objetado. Así pues el a quo al indicar que lo que se buscaba era refutar exclusivamente el valor del inmueble, está desconociendo en sí mismo el ataque realizado por la demandada al avalúo puesto que es claro y factible que la multiplicidad de soportes y de yerros en la recolección de suministros que sirven de soporte del mismo, los cuales evidencian el error propio en el citado avalúo, que al ser observado con detenimiento fue sustentado en información inexacta, desacertada y desconociendo parámetros normativos.

El legislador ha manifestado que debe existir una serie de garantías jurídicas que se traducen en efecto práctico de aquella persona que realice el avalúo sobre un bien, y lo anterior es da el pues la norma parte de exigir idoneidad y cualidades que "deben" ser reconocidas, ratificadas y cumplidas con el registro correspondiente de los avaluadores en el RAA, de conformidad como lo estipula la Ley 1673 de 2013. Si se desconociera dicho mandato del legislador las garantías serían mínimas, pues cualquiera Avaluador que no cumpliendo requerimientos tendría aceptado un avalúo dentro de una actuación sin mediar distingos de cualidades y demás. Por lo anterior resulta aceptable en el entendido que la experticia para avalúos de cierto tipo de bienes como inmuebles debe ser comprobada con su calidad de inscrito en el RAA es decir es ese registro quien cualifica ante la sociedad la calidad específica con que goza el perito, de ser así, cualquiera podría avaluar sin distingo muebles o inmuebles de cierta naturaleza y por ende los registros RAA desaparecerían, así como la exigencia legal de la ley 1673 de 2013.

Por lo anterior y de conformidad como se planteó en la objeción de avalúo dicha calidad de registro fue ignorada y elimina cualquier cualidad del Avaluador en el avalúo del caso que nos ocupa, pues el

mismo infringió la exigencia legal que entre otra le genera una sanción por su omisión.

Confunde el juez la exigencia normativa de estar registrado en el RAA con la condición de ser Avaluador por 20 años, es decir el requerimiento normativo no puede ser ignorado por la situación de conocimiento o hecho notorio. Un hecho notorio o aparentemente notorio por lo indicado del despacho sobre qué es perito hace más de 20 años no puede ir en contraria del ordenamiento normativo que ordena el cumplimiento de una carga como es el registro.

Que establece el artículo 444 del CGP la forma en que se realizará la práctica del avalúo de los bienes embargados, en atención a la citada norma y habida cuenta que lo argumentado en la objeción demuestra que el avalúo presentado por la parte demandante no cumple con la técnica y requerimientos necesarios para su validez, y en consonancia a ello dentro de la objeción en derecho presentado al avalúo de la demandante se solicitó por el suscrito se permitiera al despacho presentar un nuevo avalúo, (solicitud que fue realizada a término) nos permitimos indicar que dicha solicitud no ha sido admitida, siendo la vía para determinar un avalúo válido plenamente. De igual manera ante los reparos hechos en la objeción al avalúo y teniendo en cuenta que la misma es claro que no cumple con el requerimiento legal lo expedito sería que el despacho procediera a fijar de manera neutra la autorización para un avalúo con el cual se logre dirimir el valor del inmueble objeto de controversia.

En ese sentido se solicita se ordene aportar un nuevo avalúo o se ordene la práctica de uno neutral por entidad independiente para dirimir la controversia que hoy nos ocupa. Sirva tener como parte integral del presente recurso el escrito de objeción o contradicción al avalúo presentado por la demandada junto con sus anexos, para que los mismos sirvan de soporte al desatar el presente recurso.

TRAMITE DEL RECURSO

Habiéndose presentado el escrito contentivo del recurso, dentro del término legal, se corrió por secretaría el respectivo traslado y el apoderado de a FUNDACION MARIO SANTO DOMINGO, descorrió en el término concedido el recurso de reposición, y expresó lo siguiente:

Manifiesta el extremo demandado que se reponga providencia de fecha 02 de octubre de 2023, notificada en estado el día 03 de octubre de 2023,

argumentando que se debió corregir el yerro cometido por el despacho para que en su lugar se deje sin efecto el avalúo presentado por la parte demandante.

En el caso que nos ocupa señor juez, es menester manifestarle que el procurador judicial de la parte demandada reincide en querer dejar sin efectos un avalúo, el cual fue realizado enmarcado en la norma artículo 444 Código General del Proceso, pretendiendo que por error grave se deje sin efectos el mismo.

No obstante, su señoría volvemos a recalcar que, para que prospere la objeción del dictamen pericial por error grave se requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga la entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que este se contrapone a la verdad, **es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito**. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos.

Igualmente, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos, es por ello que el ejecutado debió controvertir el avalúo del inmueble con otro avalúo que contradiga el presentado por la parte demandante, y sabemos que la parte demandada no lo hizo, solo se limitó a presentar la objeción.

Dicho de otra manera, la parte demandada no efectuó el correspondiente trámite establecido en la ley para que sea objeto de estudio, como tampoco aportó un dictamen que pudiera contradecir el allegado por el auxiliar de la justicia.

En consecuencia, el despacho NO debe darle tramite a la apelación dado que esta no se encuentra enlistada dentro de los previstos en el Art. 321 del Código General del Proceso, ni en ninguna otra disposición especial, por virtud del principio de taxatividad, habrá de negarse el recurso de apelación. Por lo anteriormente expuesto, le ruego su señoría NO acceder a las pretensiones de la parte demandada mediante recurso interpuesto y, por el contrario, se siga con el trámite procesal de acuerdo con el último auto emitido por este despacho.

CONSIDERACIONES

De entrada, es imperioso revisar los presupuestos que permiten desatar el recurso de reposición tales como legitimación oportunidad,

Procedencia y sustentación todos debidamente satisfechos en este asunto como a continuación se explicara:

Al respecto, dispone el articulo 318 del Código General del Proceso: "*Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez*", *El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*" Y "*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*"

En este evento, quien formula el recurso es el apoderado de la parte demandada, a quien desfavorece el auto que declara infundada la contradicción al avalúo presentado por las razones expuestas y aprobar como avalúo e inmueble cautelar en este asunto la suma de $1.350.187.152, por lo que, dentro de los tres días siguientes a su notificación, recurre tal decisión presentando el correspondiente escrito que sustenta su posición.

Conforme con la normatividad citada en líneas anteriores, referente a la procedibilidad del recurso de reposición, se tiene que el mismo resulta ser el mecanismo idóneo para que los extremos de la litis adviertan los errores sustanciales en los que incurre dentro de las ordenas judiciales que se imparten en el desarrollo procesal, bajo tal escenario se debe determinar por esta agencia judicial si se erró al declarar infundada la contradicción al avalúo presentado por las razones expuestas y aprobar como avalúo e inmueble cautelar en este asunto la suma de $1.350.187.152.

En este orden de ideas, resulta pertinente traer a colación que se avizora claramente que la parte demandada reincide en querer dejar sin efectos un avalúo, el cual fue realizado enmarcado en la norma artículo 444 Código General del Proceso, pretendiendo que por error grave se deje sin efectos el mismo, tal y como se dejó sentado mediante auto de fecha octubre (02) de Dos Mil Veintitrés (2023).

El articulo Establece el artículo 444 del Código General del Proceso:

"*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. (…) 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. (…)

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 secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán avaluarse 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."

Inicialmente, en el caso de marras la parte demandada FUNDACION FINANCIERA PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL DELCESAR "CORFIMUJER, presentó objeción a la actualización del avalúo POR ERROR GRAVE DE DERECHO Y, DE HECHO, el cual fue declarado infundado y por ello recurre al recurso que nos ocupa en este momento.

Nuevamente es preciso indicarle al recurrente que para que prospere la objeción del dictamen pericial por error grave se requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Además de lo

anterior, se advierte que la contradicción del avalúo corresponde necesariamente a la aportación de uno diferente, para que el Juez previa confrontación resuelva sobre el definitivo. De tal suerte que la carga de desvirtuar el avalúo presentado, corresponde al opositor, constituyéndose como única prueba igualmente un avalúo diferente y como se pudo observar en el caso de marras la parte demandada presento únicamente el memorial de objeción por error grave, pero no aportó un avalúo diferente, y en dicha objeción solicitando por el contrario que se le permitiera presentar un avalúo actualizado y acorde a derecho sobre el bien **inmueble objeto del proceso, avalúo que debió aportar al momento de presentar la objeción u oposición al avalúo.**

En el caso que nos ocupa, la parte demandada, no presento otro avalúo que contradijera el presentado por la parte demandante, lo cual es la oportunidad o la forma idónea para refutar o controvertir el valor del inmueble; como se observa en el expediente digital la parte demandada solo se limitó a presentar la objeción, razón por las cuales se desestimó la objeción.

Por otro lado, en la providencia recurrida se dejó claro que en el avalúo presentado se identificaron todos los elementos generales, tanto del inmueble en consideración, como del Barrio El Centro. Se obtuvieron y analizaron el tipo de construcciones en el sector, los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización que inciden directamente en el precio del inmueble, como también la configuración urbana del sector; se hizo un análisis del inmueble de su composición física, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación y estado de mantenimiento, se obtuvieron todos los datos tanto legales como físicos, se hizo una inspección ocular, se observaron las alturas, tipo de cubierta, cielo raso, pañetes, acabados, marquetería de madera, luminarias; El experticio tiene una valoración de los análisis de precios de mano de obra y materiales de mercado, se resaltó que el inmueble a avaluar por tener el carácter de PATRIMONIO ARQUITECTONICO, pierde el interés dentro del mercado inmobiliario para desarrollar cualquier tipo de proyecto con fines productivos. Se evidencia además la justificación técnica y normativa de la incidencia en el precio que pudiere reflejar la naturaleza de estar ubicado el inmueble en el Centro Histórico de Valledupar y ser considerado como un patrimonio Histórico y Cultural.

El dictamen: I) es claro, preciso y detallado, II) contiene los datos de quien lo realizó, III) informa la formación del perito, quien se desempeña como auxiliar de la justicia en la modalidad de avaluador;

IV) enlista los Juzgados en los que ha intervenido como avaluador; v) declara que el inmueble a avaluar por tener el carácter de PATRIMONIO ARQUITECTONICO, pierde el interés dentro del mercado inmobiliario para desarrollar cualquier tipo de proyecto con fines productivos. Solo quedan dentro de un pequeño círculo estatal y de pocas empresas privadas que dependiendo de sus diseños espaciales puedan instalar sus empresas, pero con la modalidad de arrendamiento. Por tal motivo se observa dentro de los sectores declarados como Patrimonio Histórico Arquitectónico, muchos inmuebles deteriorados y abandonados. Esto se debe a los altos costos de mantenimiento que requieren estos edificios, y de los diseños espaciales que no permiten desarrollar todo tipo de actividad comercial. Debido a la anterior situación de estos inmuebles dentro del mercado inmobiliario se puede aplicar una depreciación dentro de un avalúo comercial. Se determinó con base a un sondeo del mercado inmobiliario del sector. Se tomaron 2 o 3 muestras de casa Jote de similares condiciones, en ventas; Se tomaron dos (2) muestras de cada lote en venta, de similares condiciones y dio como resultado.

Así las cosas, no se revoca la decisión contenida en la providencia de fecha 2 de octubre de 2023, y tampoco se concederá el recurso de apelación impetrado subsidiariamente, por improcedente, toda vez que la providencia recurrida no se enlista en el articulo 321 del C.G.P.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, Cesar,

RESUELVE

PRIMERO: No reponer el auto de fecha 2 de octubre de 2023, por las razones expuestas.

SEGUNDO: NO CONCEDER recurso de apelación propuesto subsidiariamente contra la providencia, por improcedente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -

GERMAN DAZA ARIZA
JUEZ.

Firmado Por:

German Daza Ariza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Valledupar - Cesar

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: **e6aba15ce197abbb3d8925c0cef250226099fdcac7f34e65bbe7c0e6cb661c5c**

Documento generado en 24/01/2024 11:41:25 AM

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