

República de Colombia
Rama Judicial



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Proceso: DIVISORIO
Demandante: SANDRA PATRICIA CARDENAS.
Demandado: DANIEL ALEXANDER CARDENAS.
Radicado: 2021- 00064.

Procede el Despacho a pronunciarse sobre la objeción que formuló el gestor judicial del demandado Alexander Cárdenas Jiménez¹ contra el avalúo del bien inmueble ubicado en la carrera 111 núm. 22F-32 aportado por la parte actora².

I. ANTECEDENTES

1. La parte demandante Sandra Patricia Cárdenas allegó junto con la demanda adoso el avalúo comercial sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 111 núm. 22F-32³ donde se señaló que para el año 2020 el avalúo del inmueble era de \$448.539.000.

2. Efectuado el traslado del avalúo mediante proveído del 24 de marzo de 2022⁴, la parte demandada Alexander Cárdenas Jiménez lo objetó⁵ indicando que el adosado con el libelo inicial taso el inmueble en la suma de \$448.539.000, no obstante, su valor asciende a \$508.542.000 y para el efecto allegó un nuevo avalúo⁶.

II. CONSIDERACIONES

3. Para resolver la objeción planteada, resulta necesario indicar que para la procedencia de la misma debió indicarse el error grave que se le atribuye a la experticia presentada teniendo en cuenta que el yerro debe ser grave en torno al precio del inmueble objeto de decisión y/o existir defectos en la elaboración o estudio realizados por el experto en torno al predio que modifiquen dicho valor, al respecto la Corte Suprema de Justicia señaló:

“como por ‘error’ se entiende el ‘concepto equivocado o juicio falso’ y por ‘grave’ lo que es ‘grande, de mucha entidad o importancia’, según se define en el Diccionario de la Real Academia Española, es claro que no cualquier tacha contra el dictamen conduce a descalificarlo. Los reparos procedentes al respecto 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

1 PDF 05
2 PDF 01DemandaDivisoria pág. 77 a 90
3 PDF 01DemandaDivisoria pág. 77 a 90
4 PDF 09Auto20220324
5 PDF 05
6 PDF05ContestacipnDemanda pág. 3 a 44

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 del del 12 de diciembre de 2005, Rad. n.º 2001-00005-01; se subraya)⁷.

De lo dicho se tiene que la objeción por error grave contra un determinado dictamen y las pruebas que lo soportan debe orientarse a poner de presente el desacierto exorbitante en su elaboración y conclusiones.

4. Decantado lo anterior, evidencia esta sede judicial que la divergencia alegada por el demandado se circunscribe únicamente al valor comercial del inmueble, al existir una diferencia entre el allegado por la demandante por valor de \$448.539.000 y el adjuntado por el demandado que asciende a \$502.542.000, la cual al revisar las experticias aportadas por peritos que reúnen los requisitos de idoneidad, emerge porque en el allegado por Sandra Patricia Cárdenas se tomo como fuente el Boletín de Información Catastral Vigencia 2020 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro⁸ y el análisis de la construcción, dependencias especificaciones y acabados generales de la construcción, estado general de conservación y condiciones de habitabilidad.

4.1. Por su parte, la experticia de la parte demandada realizó la descripción general del sector, reglamentación urbanística, características generales del terreno, área del mismo, linderos y dimensiones, topografía y relieve, forma geométrica, características generales de la construcción, descripción y características de la construcción y vetustez, empero se elaboró en el año 2021.

4.2. Ahora bien, los avalúos adosados fueron realizados ambos conforme el método comparativo del mercado⁹, sin embargo, es claro para esta sede judicial que la pasiva no indicó los motivos que dan origen al error grave que le atribuía a la experticia presentada por la parte actora, reiterando que los mismos debían fundarse en una falla en el trabajo de los expertos y no cualquier error, como se indicó en las jurisprudencias citadas, tiene esa connotación, ya que el alegado debe ser determinante en las conclusiones adoptadas por el perito o que se genere en ellas.

Se tiene entonces que, el simple desacuerdo de una de las partes no constituye por sí solo razón plausible para admitir la censura por error, pues debe existir una real pugna entre lo sostenido por el experto con la realidad que conlleve a una determinación errada o imprecisa.

4.3. De lo expuesto, se concluye entonces que la objeción planteada no cuenta con soporte suficiente para constituirse el error grave, debiéndose declarar infundada la misma.

5. Ahora bien, debe señalarse que el dictamen presentado por la parte demandante data del mes de febrero del año 2021 y tomo como fuente el

⁷ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil; SC2122-2021; M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

⁸ PDF 01DemandaDivisoria pág. 81

⁹ PDF 01DemandaDivisoria pág. 83 y 84; PDF 05ContestaciónDemanda pág. 13 ítem 8

Boletín de Información Catastral Vigencia 2020 de la Unidad Administrativa Especial de Catastro¹⁰ y el aportado por el demandado es de noviembre de 2021, así las cosas, se tendrá en cuenta el adjuntado por Daniel Alexander Cárdenas Jiménez por valor de \$508.542.000 al ser el más reciente de los adjuntados, tomando como fundamento normativo el inciso segundo del artículo 457 del Código General del Proceso que habilita la actualización del avalúo cuando ha transcurrido más de un año desde el último presentado.

En merito de lo expuesto el Juzgado Quince (15) Civil del Circuito de Bogotá, RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **infundada** la objeción al dictamen pericial presentado por la parte demandante, conforme lo antes expuesto.

SEGUNDO: TENER como valor comercial del bien inmueble ubicado en la carrera 111 núm. 22F-32 la suma de \$502.542.000, conforme el avalúo presentado por la parte demandada, atendiendo las anteriores consideraciones.

TERCERO: En firme el presente auto, ingrese el expediente al despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the printed name of the judge.

ORLANDO GILBERT HERNÁNDEZ MONTAÑÉZ

Juez

¹⁰ PDF 01DemandaDivisoria pág. 81