



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
PEREIRA
SALA CIVIL-FAMILIA**

AF-0001-2023

Magistrado:	Jaime Alberto Saraza Naranjo
Pereira,	Enero once de dos mil veinticuatro
Expediente	66682311300120220052403
Proceso:	Sucesión
Tema:	Inventario y avalúo - objeciones
Causante:	Guillermo Ramírez León

Resuelve la Sala el recurso de apelación que contra el auto del 30 de mayo de 2023¹, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, interpusieron algunos de los interesados en la sucesión del causante **Guillermo Ramírez León**.

1. Antecedentes

En el precitado proceso, se inició el trámite por solicitud de Margarita Botero de Ramírez, Claudia Liliana, Jhon Jairo, Adriana Cristina, Mauricio Alberto y Beatriz Eugenia Ramírez Botero².

Luego intervinieron Guillermo Andrés y Cristhian David Ramírez Arango³.

¹ Aunque el asunto fue recibido el 21 de junio de 2023, lo fue como apelación de sentencia; pero al realizar el examen preliminar para la admisión, se observó que se trataba de un auto y, por tanto, se dispuso remitirlo a reparto para el ajuste respectivo, lo que ocurrió el 21 de septiembre de 2023.

² 01PrimeraInstancia, 007AdmiteDemanda

³ Ib, 033AutoRecPersoneria

Cada grupo presentó sus inventarios y avalúos. El segundo, incluyó como activos los siguientes inmuebles:

- a. Matrícula inmobiliaria 296-19815, lote de terreno al que le dieron un avalúo comercial de \$326'370.000,00⁴.
- b. Matrícula inmobiliaria 296-56873, lote de terreno al que le dieron un avalúo comercial de \$963'770.200,00⁵.
- c. Matrícula inmobiliaria 296-48998, lote de terreno al que le dieron un avalúo comercial de \$150'463'555,00⁶.
- d. Matrícula inmobiliaria 296-48997, lote de terreno al que le dieron un avalúo comercial de \$52.298.334⁷.
- e. Matrícula inmobiliaria 296-57575, lote de terreno al que le dieron un avalúo comercial de \$66.069.760,00⁸.
- f. Matrícula inmobiliaria 296-55967, lote de terreno al que le dieron un avalúo comercial de \$57.552.955,00⁹.

Los primeros, incluyeron los mismos bienes, pero con avalúos diferentes así:

- a. Matrícula inmobiliaria 296-19815, \$226'320.000,00¹⁰.
- b. Matrícula inmobiliaria 296-56873, \$496'200.849,00¹¹.
- c. Matrícula inmobiliaria 296-48998, \$148'956.500,00¹².
- d. Matrícula inmobiliaria 296-48997, \$51'774.250,00¹³.
- e. Matrícula inmobiliaria 296-57575, \$65'408.000,00¹⁴.

⁴ Ib., 048InventarioAvaluos, p. 51

⁵ Ib., p. 74

⁶ Ib., p. 96

⁷ Ib., p. 115

⁸ Ib., p. 138

⁹ Ib., p. 158

¹⁰ Ib., 052InventariosAbogadoGuillermoParra, p. 1590

¹¹ Ib., p. 152

¹² Ib., p. 153

¹³ Ib., p. 153

¹⁴ Ib., p. 154

f. Matrícula inmobiliaria 296-55967, \$39'883.550,00¹⁵.

Durante la diligencia de inventarios y avalúos realizada en audiencia del 28 de febrero de 2023¹⁶, hubo objeciones.

El apoderado de la familia Ramírez Botero, objetó el avalúo del lote de matrícula 296-19815, porque el perito se equivocó ya que no es un lote esquinero; allí hay dos lotes más que pertenecen a otras personas, incluso tiene limitaciones de construcción por uso del suelo.

El asesor judicial de los hermanos Ramírez Arango objetó el avalúo sobre el mismo inmueble 296-19815, pues según certificación de la secretaría de hacienda de “*Marsella*”, hay un avalúo catastral de \$371'622.000,00, y el avalúo que se presentó es inferior a este, con fundamento en ello se objeta el avalúo de la contraparte, que está por debajo del que ellos propusieron.

También objetó el avalúo del predio 296-55967, porque hay una diferencia casi de un 50%. Igualmente, sobre los predios con matrículas 296-48998, 296-48997, 296-57575, 296-55967 y 296-56873, porque no se pudo tener acceso a ellos para hacer el respectivo avalúo de los cultivos allí existentes.

Y frente al real avalúo del local comercial, señalaron que para realizarlo se requiere el ingreso.

En el mismo acto se decretaron pruebas, entre ellas, la comparecencia de los peritos; que la Oficina de Catastro Municipal remitiera el avalúo

¹⁵ Ib., p. 154

¹⁶ 01PrimeraInstancia, 057AudienciaInventariosyAvaluos

del inmueble 296-19615, y que la parte interesada presentara un peritaje sobre el avalúo de los inmuebles 296-48998, 296-48997, 296-57575, 296-55967 y 296-56873.

Se allegó la certificación catastral que refiere que el inmueble de matrícula 296-19815 tiene un avalúo de \$387'645.000,00¹⁷

Los hermanos Ramírez Arango presentaron el avalúo de los ingresos percibidos por producción de café en los predios de 296-48998, 296-48997, 296-57575, 296-55967, por valor de 39'749.771,97¹⁸

Los demás interesados aportaron una certificación del contador del causante, en el sentido de que entre septiembre de 2020 y mayo de 2023 se obtuvo un resultado del ejercicio por pérdidas de \$13'066.771,00¹⁹

En audiencia del 30 de mayo se resolvieron las objeciones²⁰. Se declaró próspera la que presentaron los iniciales demandantes respecto del avalúo del inmueble 296-19815. Las demás fueron negadas.

Apelaron los aludidos hermanos y concedida la alzada fueron remitidas las piezas procesales a esta sede.

2. Consideraciones

2.1. Esta Sala Unitaria es competente para conocer de la alzada, en los términos de los artículos 31 y 35 del CGP.

¹⁷ Ib., 072InformeCatastro

¹⁸ Ib., 076AllegaAvalúoComercial

¹⁹ Ib., 080AportaCertificacion

²⁰ Ib., 081AudienciaResuelveObjeciones

Además, el auto es susceptible de apelación, en los términos del inciso final de la regla 2 del artículo 501 del mismo estatuto, fue presentado por quienes estaban legitimados, dentro de la oportunidad prevista para ello y se sustentó durante la audiencia.

2.2. El asunto se resolverá atendiendo los reparos que los recurrentes formularon frente al auto, dada la competencia restringida de la Sala, según lo previene el artículo 328 ibidem.

2.3. Corresponde a la Sala decidir si confirma el auto que declaró probadas unas objeciones y negó otras, o si se revoca, como buscan los inconformes. Desde ya se señala que la providencia será avalada.

2.4. Para dilucidar la cuestión, se recuerda que dentro de los activos de la masa partible se incluyeron unos inmuebles y un establecimiento de comercio.

2.5. La resolución sobre las objeciones se centró en lo siguiente:

a. El valor asignado al inmueble 296-19815. Ambos grupos estuvieron en desacuerdo con lo que cada uno presentó en sus inventarios y avalúos. Los iniciales demandantes le asignaron un valor de \$226'320.000,00²¹; los demás interesados, lo fijaron en \$326'370.000,00 y cada uno aportó un dictamen pericial para demostrarlo.

b. Sobre los predios con matrículas 296-48998, 296-48997, 296-57575, 296-55967 y 296-56873, porque, según discuten los hermanos Ramírez Arango, no pudieron tener acceso a ellos para hacer el respectivo avalúo de los cultivos allí existentes.

²¹ Ib., 052InventariosAbogadoGuillermoParra, p. 1590

Acerca de lo primero, dijo la funcionaria que el dictamen aportado por los demandantes, suscrito por el perito Andrés Neira, ofrece mayor credibilidad, por cuanto, sobre la plena identificación del inmueble, el otro perito, Ricardo Franco, generó muchas dudas, pues afirmó hasta el final que se trata de un lote esquinero, cuando de los linderos que son los documentos oficiales, no se desprende que sea así; de esos documentos surge que es un bien medianero. Dijo el perito que fue la visita de campo lo que le hizo concluir que era esquinero, pero no estuvo apoyada esa visita con linderos oficiales o coordenadas GPS, que no los utilizó. Eso incide en todo el avalúo y les resta credibilidad a sus conclusiones.

Al contrario, el perito Andrés Neira se basó en linderos oficiales y planos del IGAC y dio claridad acerca de que, aunque tienen una destinación común, hay dos predios, y el que aquí interesa no es esquinero.

Fuera de lo anterior, el informe del perito Ricardo sobre el método de comparación utilizado también creó dudas en cuanto a los predios con los cuales realizó ese trabajo, no supo indicar sus direcciones, para que se pudiera verificar si en realidad eran lotes comparables; mientras que el perito Andrés, explicó que ese no era el método adecuado, ya que por la restricción del predio, no existían lotes comparables, por lo que utilizó el método residual que también es avalado por las autoridades.

Por ello, aceptó el avalúo que presentaron los iniciales demandantes, esto es, \$226'320.000,00, a pesar de que está por debajo del avalúo catastral, pues eso también lo explicó con suficiencia el perito, y ambos expertos coincidieron en que el valor comercial es inferior.

Y en lo relacionado con los cinco predios que conforman una sola finca, el sustento es que no tuvieron acceso a los inmuebles para un avalúo completo; por eso se ordenó que trajeran uno nuevo. No obstante, cuando se allegó el informe, lo que se hizo fue avaluar el producido de dichos bienes de los años 2020 a 2023, en una suma de \$39'749.771,00, lo que conforma una partida nueva, un activo nuevo, que no fue incluido en el inicial. La prueba era para complementar el avalúo de cada uno de los inmuebles que fueron objeto de inventario, con los cultivos que había en las fincas. Pero lo que se trajo fue una partida nueva sobre los frutos producidos después de la muerte del causante. Por ello no fue aceptada, además, porque tampoco corresponde a los cultivos actuales, y cómo ellos pudieran variar el valor de los inmuebles. Desestimó la objeción.

2.6. La apelación se hace consistir en lo siguiente: (i) el valor dado al predio 296-19815 obedece a una inadecuada valoración de las pruebas, porque se presentó un avalúo catastral expedido por la oficina de catastro donde se deja constancia de que el predio tiene un valor de \$387'645.000,00, que no fue tenido en cuenta por el despacho; (ii) No se tuvieron en cuenta las pruebas aportadas por el perito Ricardo, se aportaron fotografías que dan cuenta de que el único lote que existe en esa dirección es el de esa matrícula inmobiliaria; (iii) el método a aplicar era el comparativo y no el residual (no dice por qué); (iv) si bien se aportó una nueva partida, es porque era imposible determinar el valor agregado de cada predio, porque es una sola unidad de explotación que recae en los herederos demandantes, era imposible determinar el costo de mantenimiento o de recolección de café.

Se dio traslado a los demás herederos. Su apoderado manifestó que el avalúo presentado por los otros interesados no tiene ninguna validez, porque se equivocó en la individualización e identificación del inmueble

y aludió a otros bienes contiguos. Además, en el POT de la ciudad está previsto que ese inmueble admite construcciones hasta de dos pisos, no de tres, como dijo el auxiliar. Y en lo que respecta al peritaje aportado para establecer el valor de unos supuestos frutos, como dijo el juzgado, se trata de una partida nueva y la oportunidad ya había precluido.

2.7. A juicio de la Sala, ninguno de tales embates puede salir adelante.

2.8. Los tres primeros tienen que ver con el avalúo del inmueble de matrícula 296-19815. En realidad, la sustentación del recurso, como carga procesal que incumbe a quien lo interpone, se quedó corta en esta ocasión. Si se entiende que esa obligación consiste en poner al descubierto cuál fue el error en que incurrió el juez al momento de proferir una decisión, no atinó el abogado recurrente en identificar cuáles fueron ellos; se limitó a unas expresiones genéricas que poco aporte hacen para que el superior pueda confrontar su tesis con la del funcionario.

En primer lugar, señala que hay prueba de que el avalúo catastral está por encima del avalúo comercial dado al inmueble. Eso es cierto; y tan claro lo tienen todos los intervinientes, que los mismos convocados en el dictamen que trajeron aceptaron que en catastro se sobrevaloró el bien y, por ello, también su asignación económica estaba por debajo de aquel. Pero lo que se quiere resaltar es que el Juzgado sí tuvo en cuenta el certificado expedido por la oficina de catastro, solo que concluyó que en algunos pocos casos, como en este, dicho valor puede obedecer a una inadecuada valoración, y para ello tuvo en cuenta lo dicho por los peritos en el sentido de que el avalúo comercial no está sujeto a esa regulación. Entonces, no se advierte, en realidad, cuál fue la equivocación del juzgado en este aspecto.

Menos en el siguiente. La funcionaria explicó con detenimiento, por qué acogía el dictamen traído por los iniciales demandantes, en el que se indicó, con apoyo en la carta catastral y los linderos del inmueble, que no es esquinero. Y ahora se argumenta que de las fotografías que los recurrentes aportaron se desprende que se trata de un solo bien, esquinero, además. Ello escapa a la realidad probatoria que destacó el Juzgado. Una cosa es que la construcción que se observa pueda llegar hasta la esquina; otra, que toda ella sea parte de un solo inmueble y demostrar que no era esto último, incumbía a los impugnantes; sin embargo, su dictamen se vino a menos, con sobrada razón, porque el perito solo se fijó en lo que la vista le ofrecía, pero nunca, en los soportes documentales o satelitales que le permitieran identificar adecuadamente el inmueble incluido como activo. Así que su sola argumentación de ahora, de que las fotos muestran un solo bien, es insuficiente para alterar la conclusión del juzgado.

Y el tercer cuestionamiento sí que es escueto. Lo único que aduce es que el método de avalúo era el comparativo y no el residual, pero no explicó por qué es así, ni en qué fue que se equivocaron el perito arrimado por los iniciales demandantes o la jueza. Por el contrario, en el auto quedó claramente dilucidado que el perito que sirvió a los ahora recurrentes carecía del más mínimo conocimiento para concluir el precio del inmueble con el método comparativo, porque, interrogado sobre los otros inmuebles que tuvo en cuenta para ello, no pudo dar cuenta de cuáles fueron, dónde se ubicaban, cuáles fueron sus características. El otro profesional dijo, precisamente, que en el sector no existían otros bienes que presentaran características similares y permitieran un análisis comparativo, por lo cual, lo procedente era acudir al método residual que aplicó.

De manera que, en lo que atañe al inmueble 296-19815, ningún dislate observa la Sala que deba ser corregido por esta vía.

2.9. Ahora bien, en lo que concierne a los inmuebles 296-48998, 296-48997, 296-57575, 296-55967 y 296-56873, suficiente es, para prohiar la tesis del Juzgado, que los mismos recurrentes aducen en la sustentación que, en efecto, se trata de la inclusión de una nueva partida. Y en ello, como dijo el juzgado, se equivocaron, porque la objeción estaba planteada para establecer el verdadero valor de cada uno de esos inmuebles, incluyendo sus cultivos y producción; pero no fue eso lo que se hizo, sino determinar unos valores relacionados con la producción de la finca, en su totalidad, es decir, todos los lotes en conjunto, por valor \$39'749.771,97.

Allí observa la Sala varias cosas. En primer lugar, de lo que se trata aquí es de la adjudicación de bienes herenciales existentes; pero el dictamen parte de simples supuestos, esto es, lo que los lotes pudieron haber producido, no se alude a lo que realmente produjeron; más allá del registro fotográfico y la georreferenciación de los predios que se anuncia en el dictamen, tratándose de bienes que producen café para su venta, bien pudo valerse el perito de soportes contables para corroborar sus conclusiones, pero no lo hizo.

En segundo lugar, la tasación que se hace comprende un período que se extiende hasta el mes de diciembre de 2023, cuando el dictamen fue rendido en el mes de mayo de 2023, lo que hace más evidente que se trata de conjeturas, no de datos derivados del verdadero ejercicio productivo de los bienes.

En tercer lugar, más determinante aún, que lo que se esperaba, con la oportunidad brindada a los convocados, y según lo indicó el juzgado, era que se trajera, con esos datos nuevos, el valor de cada uno de los inmuebles para ser considerado dentro del avalúo de los activos. En lugar de ello, se incorporó, como bien lo reconocen los recurrentes, una nueva partida, no denunciada oportunamente, sin precisión y más fundada en especulaciones que en resultados reales.

2.10. Dicho lo anterior, ninguno de las réplicas se abre paso y, por tanto, se confirmará el auto protestado.

Como el recurso fracasa, en los términos del artículo 365-1 del CGP, las costas en esta sede serán a cargo de los recurrentes y a favor de los iniciales interesados en esta causa. Ellas se liquidarán ante el juzgado de primer grado, siguiendo las reglas del artículo 366 del mismo estatuto. En auto separado, se fijarán las agencias en derecho.

3. Decisión

En armonía con lo expuesto, esta Sala Unitaria Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, **CONFIRMA** el auto del 30 de mayo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal, interpusieron algunos de los interesados en la sucesión del causante **Guillermo Ramírez León**.

Costas a cargo de los recurrentes y a favor de los demandantes iniciales en esta causa.

Notifíquese,

El Magistrado,

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

Firmado Por:

Jaime Alberto Zaraza Naranjo

Magistrado

Sala 004 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **a43ba755c7393b88aebaadcd5225dcb6273cbec0f4099767be1960d30efeb51**

Documento generado en 11/01/2024 01:00:36 PM

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