

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Transitoriamente)  
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)  
cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Bogotá, D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad.: **019** 2014 00214

Decídese la objeción que por error grave formuló la demandada Rosalía Jiménez Acosta frente al avalúo presentado por la demandante.

En síntesis, la objetante señala que el avalúo se acompañó la contraparte data de 2014, hacía 7 años, en tanto que el bien tenía un valor catastral de más del doble a esa cifra.

Para resolver, se,

**CONSIDERA**

1. En los procesos de realización especial de la garantía preveía el artículo 544 del C.P.C. que cuando *"el deudor sólo objete el avalúo en la forma dispuesta en el artículo 516, el juez la tramitará y decidirá."*

A su vez el artículo 516 de la misma codificación establecía que la *"contradicción del dictamen se sujetará, en lo pertinente, a lo dispuesto en el artículo 238. Sin embargo en caso de objeción, al escrito deberá acompañarse un avalúo como fundamento de la misma y no serán admisibles pruebas diferentes. ... Cuando el valor se hubiere acreditado con certificación catastral o de impuesto de rodamiento, ésta sólo será susceptible de objeción por error grave. El auto que resuelva la objeción será apelable en el efecto diferido."*

El artículo 328 *ejusdem* en su numerales 4 y 5 contemplaba que formulada objeción por error grave, en ese escrito se "*precisará el error y se pedirán las pruebas para demostrarlo. De aquél se dará traslado a las demás partes en la forma indicada en el artículo 108, por tres días, dentro de los cuales podrán éstas pedir pruebas. El juez decretará las que considere necesarias para resolver sobre la existencia del error, y concederá el término de diez días para practicarlas. El dictamen rendido como prueba de las objeciones no es objetable, pero dentro del término del traslado las partes podrán pedir que se complemente o aclare.*"

2. En el asunto sometido a estudio, la parte demandante con el escrito de la demanda acompañó un avalúo del predio objeto de la misma, indicando que el valor catastral era de \$88.186.000,00, el que incrementado en un 50% arrojaba la suma de \$132.279.000,00 (fl. 21),

La demandada Rosalía Jiménez Acosta objetó por error grave el aludido avalúo, porque en su sentir correspondía a 2014, hacía 7 años, en tanto que el bien tenía un valor catastral de más del doble a esa cifra y aportó un dictamen en el que se justipreció el inmueble en la suma de \$341.600.000,00.

3. La objeción por error grave se presenta cuando a manera de ilustración, se avalúa un bien diferente, o se alteran las cualidades esenciales de la cosa, o el dictamen carece de toda fundamentación científica, o se le asigna al bien un precio irrisorio o descomunal, eventos en los cuales el juez tendrá el deber de apartarse del concepto pericial ordenado.

Sobre ese particular tema puntualizó la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 12 de agosto de 1997 (exp. 4533) que,

*"...si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia*

*necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos, pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, 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" (se resalta).*

En ese sentido, aquellos errores minúsculos –de que pueda adolecer una pericia- no tienen posibilidad alguna de restarle su mérito probatorio, así como tampoco las diferencias que puedan surgir con ocasión a apreciaciones o conceptos que, de suyo, respalden el criterio del perito.

4. El avalúo catastral surge del análisis estadístico de los valores comerciales del mercadeo inmobiliario de toda una zona homogénea física pertenencia a un unidad catastral única<sup>1</sup>, según la normatividad aplicable como lo son la Ley 14 de 1983, el Decreto 3496 de 1983, la Ley 1450 de 2011 y las Resoluciones 70 de 2011, 1008 y 1055 de 2012 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Ahora bien, entre la fecha de presentación de la demanda 20 de marzo de 2014 y la de la objeción al avalúo, 7 de octubre de 2021, han transcurrido más de 7 años, presentándose entre el avalúo catastral y el comercial allegado una importante diferencia de valores, lo que conlleva a que el patrimonio de la parte demandada se viera menguado notablemente.

Pero visto el dictamen pericial, el que era el único medio que el inciso 7 del artículo 516 del C.P.C. establecía para demostrar la objeción, pues "*no serán admisibles pruebas diferentes*", se tiene que posee la suficiente determinación para la cuantificación del monto que debía ser reconocido para el bien materia del mismo.

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia de 4 de febrero de 2010, citada en sentencia de 5 de marzo de 2015 de la misma Corporación y sección.

La experticia estableció qué bienes semejantes y comparables al que es materia del juicio ubicado en la calle 131 B No. 94 A 12 de Bogotá, D.C., fueron los que se tuvieron en cuenta del mercado inmobiliario del sector, pues señaló que el valor se halló de acuerdo al estudio de mercado de los distintos predios que se comercializan en la zona, indicando 9 de ellos, discriminándolos por dirección, área, valor, y valor del metro cuadrado; determinó el perfil inmobiliario del área donde se encuentra ubicado en inmueble, encontrando viviendas de una, dos y tres plantas, y actividad económica y comercial desarrollada en las mismas.

El dictamen precisó los detalles de la construcción, vetustez, estado de conservación, estructura, acabados, servicios públicos; distribución y número de pisos, cuatro, áreas de terreno y construcción; indicó los métodos volumétricos y el de comparación o de mercados utilizados para establecer el valor comercial del bien, aspectos con los cuales concluyó que el justiprecio del bien raíz era de \$341.600.000,00.

La experticia cumple las exigencias del numeral 6º del artículo 237 del C. de Procedimiento Civil, toda vez que se presentó en forma clara, precisa y detallada y en él se explicaron los exámenes e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos de las conclusiones expuestas por el evaluador, además que es actualizado.

Así, todos los aspectos señalados analizados ponen de relevancia la objeción planteada.

5. De modo, que se declarará fundada la objeción al avalúo catastral y, en consecuencia, acogerá el dictamen aportado por la demandada como prueba de la objeción formulada (art. 238 num. 6 C.P.C.), y en estas condiciones el valor del inmueble será de \$341.600.000,00.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar fundada la objeción al avalúo catastral.

SEGUNDO: En consecuencia, se acoge como dictamen pericial definitivo el presentado como prueba de la objeción; en estas condiciones el valor del inmueble será de \$341.600.000,00.

NOTIFÍQUESE<sup>2</sup>.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA  
Juez

(3)

---

<sup>2</sup> Providencia notificada mediante estado electrónico E-34 de 1º de marzo de 2022