

Constancia Secretarial

Señora Juez: Le informo que fue radicado en la oficina judicial memorial el día 26 de noviembre de 2019 con 2 folios. A Despacho.

Medellín, 10 de julio de 2020



Juan David Palacio Tirado
Secretario



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN
Diez de julio de dos mil veinte

Proceso	DIVISORIO
Demandante	WILSON ARMANDO MOSQUERA GIRALDO
Demandado	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR MARIO DE JESÚS LUNA URIBE
Radicado	05 001 40 03 007 2014 00213 00
Asunto	DECIDE OBJECCIÓN PROPUESTA EN CONTRA DEL AVALÚO PERICIAL

Se incorpora memorial por el cual el apoderado de los herederos determinados de MARIO DE JESÚS LUNA URIBE emite pronunciamiento frente al dictamen rendido como prueba de oficio aduciendo que lo que dictaminó el nuevo perito no fue lo que decretó el Despacho, dado que éste aportó un nuevo dictamen sin aclarar nada de las objeciones que por error grave presentó la parte demandante, por lo que solicita se descalifique el dictamen emitido por la perito Kelly Molina, y que si se decretó uno nuevo sea para aclarar las objeciones que la contraparte califica de graves, pero que tampoco esclarece el nuevo dictamen que aportan.

Frente a dicho pronunciamiento, no advierte este Despacho que el apoderado de los demandados pida que se complemente o aclare el dictamen rendido como prueba de oficio, por lo que no hay lugar a impartir trámite a las réplicas expuestas por dicho apoderado.

Así entonces, encontrándose más que vencido el interregno concedido a los demás interesados en el presente divisorio, se procede a desatar la OBJECCIÓN que oportunamente interpuso la apoderada de WILSON ARMANDO MOSQUERA GIRALDO en contra del DICTAMEN DE AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE Y AVALÚO DEL VALOR DE LOS FRUTOS QUE CADA UNO DE LOS CONDUEÑOS HABRÍA PODIDO RECIBIR DEL INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-371689 DESDE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 aquí presentado por la PERITO designada para tal efecto, señora KELLY MOLINA MACHADO.

A ello se apresta entonces el Despacho previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Se lo primero indicar que a este proceso aún le es aplicable el Código de Procedimiento Civil por no haber hecho tránsito a legislación, así entonces con respecto a la PRUEBA PERICIAL, se tiene que el artículo 238 –numeral 1º- del estatuto Procesal Civil consagra que *"Del dictamen se correrá traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrán pedir que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave (...)".*

A su turno, el numeral 3º del mismo establece: *"(...) Si durante el traslado se pide complementación o aclaración del dictamen, y además se le objeta, no se dará curso a la objeción, sino después de producidas aquéllas, si fueren ordenadas (...)".*

El numeral 4º ídem, a su vez, preceptúa: *"(...) De la aclaración o complementación se dará traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrá objetar el dictamen, por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos (sic) o porque el error se haya originado en éstas (...)".*

Y el numeral 5º ibídem señala que: *"(...) en el escrito de objeción 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 (...)”

En el presente evento, el día 3 de julio de 2018 fue radicado memorial con el AVALÚO rendido por la perito Kelly Molina Machado (folios 177 al 206), frente al cual tanto la apoderada de la parte demandante, como el apoderado de los demandados solicitaron ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN al dictamen (folios 208 al 211).

La ACLARACIÓN AL AVALÚO fue presentada por la perito Kelly Molina Machado el día 29 de octubre de 2018 (folios 216 al 219), a la cual se le dio traslado acorde con el numeral 4º del artículo 238 del C.P.C. y dentro de este lapso la apoderada de la parte demandante la OBJETÓ POR ERROR GRAVE.

En su escrito opugnador (obranste a folios 221 a 227), la apoderada del demandante, manifiesta que objeta el dictamen por error grave en los siguientes aspectos:

Que, la perito realizó mal las operaciones matemáticas que inciden en los resultados y valores.

Y que, no se sabe a qué se refiere la perito con vacancia, ni de dónde saca los valores.

De tales objeciones se dio traslado a los demás interesados conforme lo norma en su numeral 5 el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil y, dentro del mismo, el apoderado de los demandados se pronunció oponiéndose a la objeción, expresando que la perito dio las explicaciones frente a la aclaración y complementación del dictamen, y considera que fueron satisfactorias las aclaraciones rendidas aplicando las formulas técnicas y legales del IGAC; también refiere que en la demanda no se pidieron mejoras y que si bien las tasó la perito, sí en éste momento se desconocen conllevaría a que rebajara el avalúo del inmueble; y finalmente expresa que las alegaciones presentadas por la parte demandante son porque las formulas aplicadas no satisfacen sus pretensiones, por lo cual solicita que se acepte la aclaración al dictamen

pericial como satisfactorio y no aceptar la objeción por error grave, al considerar que no reúne los requisitos y aceptar como definitivo el avalúo presentado por la perito para proceder al avalúo catastral.

Mas, como la objeción al dictamen y con el pronunciamiento frente a la objeción no se presentó prueba por las partes, siendo necesario para resolver sobre la existencia del error que el Despacho decretara otra experticia como PRUEBA DE OFICIO, con base en la facultad que le otorga el artículo 238 del C.P.C., a fin de que aportara un ***dictamen pericial sobre las objeciones, especialmente en lo referente al origen de los valores que fueron tenidos en cuenta por la perito Kelly Molina Machado como base para todas las operaciones matemáticas;*** dictamen que fue rendido por el perito Diego Alberto Aguirre Sánchez .

El perito Diego Alberto Aguirre Sánchez, presentó el dictamen solicitado en el que expuso que frente al origen de los valores que fueron tenidos en cuenta por la perito Kelly Molina Machado como base para todas las operaciones matemáticas, los mismos fueron obtenidos de métodos incorrectos, puesto que aduce que no es adecuado usar el método de avalúo costo de REPOSICIÓN, ni tampoco el método de avalúo RESIDUAL; dado que el primero es utilizado cuando los inmuebles no están sometidos al régimen de propiedad horizontal, y que el segundo se utiliza cuando en los lotes se pueden construir proyectos de vivienda; situación por la que sostiene que los métodos utilizados por la perito Kelly Molina Machado no son los que se manejan para el inmueble objeto del experticio.

Afirma el perito Diego Alberto Aguirre Sánchez que el método correcto para el avalúo es el COMPARATIVO, dado que el bien inmueble objeto de experticio sí está sometido al régimen de propiedad horizontal y se encuentra ubicado en la ciudad de Medellín en el barrio Belén Rincón en donde hay ofertas disponibles en el mercado con qué hacer la comparación; y que además de la utilización de éste método, también refiere que se debe cumplir con la estadística que es el promedio aritmético, la desviación estándar y el coeficiente de variación que debe dar menos del 7,5% para que la medida sea válida como lo dice el IGAC.

Frente al dictamen rendido por el perito Diego Alberto Aguirre Sánchez las partes NO SOLICITARON ACLARACIÓN, NI COMPLEMENTACIÓN y, por

tanto, conforme lo norma el numeral 6º del artículo 238 del C.P.C., se procede a decidir la objeción por auto conforme lo establece el numeral 1 del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil.

Ahora bien, centrándonos en lo que es materia de este Incidente, vemos cómo el precitado dispositivo 238 del C.P.C., en los ordinales que atrás se transcribieron, claramente se refiere a que las objeciones que se propongan en contra de un dictamen siempre deben ser con fundamento en un **"ERROR GRAVE"**, el cual haya sido **"DETERMINANTE DE LAS CONCLUSIONES"** o que tal error hubiere tenido su génesis en éstas; igualmente, se dispone que dicha falencia ha de **PRECISARSE** en el respectivo escrito.

Por **"ERROR"** ha de entenderse la oposición, la discordancia o no conformidad de nuestras ideas con la naturaleza de las cosas; también, un pensamiento, una idea o una opinión contraria a la verdad; en sentido general, consiste en creer verdadero lo que es falso, o creer falso lo que es verdadero, suponer una cosa que no existe o suponerla de una forma que no es como se cree que existe.

La **VERDAD** es la conciliación de lo que se piensa con el objeto exterior. Entonces el error se presenta cuando hay una inadecuación entre la realidad y lo pensado; si tal incongruencia es grande, estamos frente al error grave. Y el apelativo de **"GRAVE"** significa que el desatino **debe ser de gran peso, de gran magnitud o importancia, es decir, que por su magnitud es fuente de conclusiones equivocadas.**

Siendo el dictamen pericial el resultado de una asociación entre conocimientos y hechos, el error se puede cometer y ser por consiguiente la simbiosis equivocada, cuando el perito utiliza mal sus conocimientos, los aplica mal a los hechos que introduce en su mente o cuando los hechos mentalizados no los aprecia en forma correcta.

Pero, **no se trata de cualquier error**, sino de uno que tenga tal entidad, que de no haberse presentado, otro sería el contenido y el resultado del dictamen; esto es, en tratándose de un avalúo, que exista yerro en las especificaciones del terreno o en su destinación o en la clase, calidad y tiempo de sus construcciones, etc., si se refiere a inmuebles, o que no

haya concordancia en la clase, estado, material, etc., si se contrae a muebles, circunstancias que a la postre habrán de influir necesariamente en la tasación que se le asigne al bien. En pocas palabras, de una incidencia sumamente CATEGÓRICA sobre lo que al final ha conceptuado el perito.

Asimismo, en el escrito por medio del cual se promueve el trámite de la objeción, SE DEBE INDICAR EN QUÉ CONSISTE EL ERROR GRAVE Y DÓNDE SE COMETIÓ, o sea, si ocurrió en las motivaciones y consideraciones o en las conclusiones del dictamen, y, simultáneamente, SE PEDIRÁN LAS PRUEBAS TENDIENTES A DEMOSTRAR EL ERROR.

Esto significa que debe ser muy claro el objetante en el error grave que afirma adolece determinado dictamen y, además, tiene la CARGA DE LA PRUEBA para demostrar el supuesto de hecho en que apoya su afirmación.

En el caso a estudio, si bien la objetante indicó en qué consistían los yerros en que había incurrido la perito Kelly Molina Machado, la misma no solicitó ningún elemento material probatorio para demostrar la "GRAVEDAD" de los mismos, no cumpliendo, por tanto, con la "CARGA DE LA PRUEBA" que a ella incumbía.

Si bien el Despacho de manera oficiosa decretó una prueba pericial, vale resaltar que la misma fue sobre las objeciones, especialmente en lo referente al origen de los valores que fueron tenidos en cuenta por la perito Kelly Molina Machado como base para todas las operaciones matemáticas; encontrando este Despacho, luego del estudio del dictamen rendido por el señor Diego Alberto Aguirre Sánchez, que los valores para las operaciones realizadas en el avalúo comercial y de frutos civiles tienen fundamento en fórmulas establecidas para ello, independientemente del Método que hubiere utilizado la perito Kelly Molina Machado, dado que éste no fue objeto de la objeción por error grave.

No obstante, estima el Despacho que, las **falencias** en que pudo haber incurrido la perito Kelly Molina Machado al emitir su concepto valorativo del bien y de los frutos civiles no eran de identidad tal que merecieran ese apelativo al no ceñirse a las aludidas exigencias, sino que simplemente,

para enmendarlas, bastaba con aclarar o ampliar el dictamen, y las mismas **SE SUBSANARON** con la **ACLARACIÓN** y **COMPLEMENTACIÓN** que aquella suministró a folios 216 a 219

En tal virtud, la objeción por los supuestos "*errores graves*" no habrá de prosperar por no haber fundamento alguno válido para ello, ya que la objetante no cumplió con la carga procesal que a ella le era atinente.

De contera, se aprobará el referido avalúo y se ordenará dar aplicación al numeral 7 del artículo 471 y 523 del Código de Procedimiento Civil. No procede condena en costas para la parte objetante, al no darse las circunstancias que para el efecto establece en su numeral 2 el artículo 392 ibídem, a más de no que no aparecen probadas.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRASE NO PRÓSPERA LA OBJECIÓN formulada por la apoderada de WILSON ARMANDO MOSQUERA GIRALDO, con respecto al AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE Y AVALÚO DEL VALOR DE LOS FRUTOS QUE CADA UNO DE LOS CONDUEÑOS HABRÍA PODIDO RECIBIR DEL INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-371689 DESDE EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2013 aquí presentado por la PERITO designada para tal efecto, señora KELLY MOLINA MACHADO, por las razones anotadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: APRUÉBASE, en su totalidad, el **AVALÚO** rendido por la auxiliar de la justicia actuante en dicho divisorio, señora **KELLY MOLINA MACHADO**, habiendo quedado **SUBSUMIDO** el mismo en la **ACLARACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN** que dicha experta plasmó en el memorial obrante a folios 216 a 219.

TERCERO: DÉSELE, entonces, cabal cumplimiento a lo preceptuado por el numeral 7 del artículo 471 y 523 del Código de Procedimiento Civil, por lo que se requiere a las partes para que procedan de conformidad con lo preceptuado en las normas citadas, solicitando el remate del inmueble, o

en su defecto haciendo uso de su derecho de compra, en los términos del artículo 474 del Código de Procedimiento Civil.

CUARTO: NO PROCEDE CONDENA EN COSTAS para ninguna de las partes, por lo señalado en la sección expositiva de este proferimiento.

NOTIFÍQUESEⁱ

JMS

KAREN ANDREA MOLINA ORTÍZ
Juez

Firmado Por:

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

c5b020d30832aaa6ce4a298f2c3ffd132b5576d36d8530d3489d30a
52611878f

Documento generado en 10/07/2020 02:21:58 PM

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 012 (E)** Hoy **13 de julio de 2020** a las 8:00 a.m.
Juan David Palacio Tirado. Secretario.