



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad Atlántico

Señor Juez, doy cuenta a usted con el presente proceso ejecutivo hipotecario promovido por BUSES Y AUTOS DE COLOMBIA S.A BYAC S.A en contra de TRANSMECAR S.A.S, informándole que el apoderado judicial de la parte demandada interpone recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto de fecha 18 de abril de 2.023. Sírvasse Proveer. Soledad, septiembre 5 de 2023.

Secretario,

Pedro Pastor Consuegra Ortega

Soledad, cinco (05) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023).

Proceso : EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante : BUSES Y AUTOS DE COLOMBIA S.A BYAC S.A
Demandado : TRANSMECAR S.A.S
Radicación : 2013-00007-00

I. OBJETO DE DECISION

Corresponde al despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado de la entidad TRANSMECAR S.A.S, contra el auto de fecha 18 de abril de 2023 a través del cual el despacho resolvió aprobar en todas y cada una de sus partes el avalúo comercial corporativo presentado por el perito evaluador señor JORGE DONADO SOJO afiliado a la CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA CORPOLONJAS.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION

Manifiesta el recurrente en su escrito, que tratándose de una actuación judicial, los peritos deben seguir las reglas que el estatuto procesal civil establece para la elaboración y rendición de los informes técnicos que se soliciten, expresando, no sólo las conclusiones de sus trabajos, sino explicando además, las razones técnicas y científicas en qué se fundamenta; y que sobre el particular la reciente jurisprudencia ha precisado que, resulta insuficiente la sola exposición de los resultados de las operaciones periciales practicadas y de las deducciones extraídas por el perito cuando no existen las explicaciones relativas al proceso lógico e intelecto que ha conducido a su obtención y cuando se omite la exposición y explicación de las razones por las cuales no es dable mantener otro criterio diferente, recordando lo establecido en el artículo 226 del código general del proceso que señala que, la prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos técnicos o artísticos.

Que, en el referido artículo, no solo se establecen algunas disposiciones generales, sino un mínimo de declaraciones e informaciones que debe contener el dictamen suscrito por el perito. Tales requisitos son los que hoy deben orientar la decisión del Despacho.

Que al estudiar el avalúo encuentra las siguientes falencias:

- *En el documento no se hace alusión a la identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración, obviando así lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 226 del código general del proceso.*
- *Así también, no se señala la dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito en atención a lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 226 ib. En efecto, dicho dictamen fue rendido por un perito perteneciente a la lonja de propiedad raíz de Barranquilla, de ahí que resultaba insoslayable que relucieran en el escrito los datos enunciados, sin embargo, en una desobediencia absoluta de la disposición en cita, sólo se señaló el nombre del perito que elaboró*
- *...no se exteriorizó la profesión oficio arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración como tampoco se anexaron los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional técnica o artística obviando por supuesto lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 226 del código general del proceso.*
- *Se echó de menos también en el documento la lista de casos en los que haya participado en la elaboración de un dictamen en los últimos cuatro años en concordancia al numeral 5 del artículo 226 del Código Penal del proceso.*
- *El perito no declaró si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente según lo dispone el numeral 7 del artículo ib.*
- *No señaló si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*
- *No señaló si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.*
- *Siguiendo la línea de desatinos del avalúo no se relaciona ni adjuntó los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.*

Que no se tuvieron en cuenta las observaciones de fondo presentadas respecto del avalúo rendido por el perito evaluador perteneciente a la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, y que el Avalúo refiere un “método de comparación de mercado según la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define que este enfoque comparativo considera las ventas y ofertas de propiedades similares o sustitutas e información referente al mercado inmobiliario de la zona y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones. En general, la propiedad a tasar (una propiedad singular) se compara con las ventas u ofertas de propiedades similares que han sido o están disponibles para transacciones en el mercado abierto”. Sin embargo, al momento de colocar en práctica dicha metodología el perito no usa referencias del mercado inmobiliario de la zona, sino de otras que nada tienen que ver con las características del predio enunciado.

Que el pésimo estudio de mercado realizado para el avalúo presentado al desconocer el método enunciado le asignó un valor irrisorio a los inmuebles que nada tiene que ver con los factores determinantes de su valor real, considerando que era suficiente para restarle

mérito al dictamen, y estudiar, el dictamen pericial aportado por parte del perito evaluador arquitecto Ángel Avendaño Logreiga, quien señaló:

“Como factores determinantes del valor de la tierra se identificó en primer lugar el desarrollo del sector en el cual se encuentra ubicado el predio, muy a pesar de ser considerado como expansión urbana, tiene en estos momentos un desarrollo urbanístico, en el cual se puede observar las diferentes viviendas unifamiliares construidas cercanas o colindantes al predio donde funciona la Nevada o zona terminal de la empresa Transmecar. También se destaca su localización dentro del casco urbano del municipio de Malambo y cercanías al parque Industrial de Malambo, así como su ubicación dentro del municipio de Malambo y la y la disponibilidad de servicios públicos. Sitio en el cual se puede desarrollar proyectos urbanísticos de viviendas multifamiliares, bifamiliares y unifamiliares los cuales están permitidos dentro del P.B.O.T., además de comercio considerados en el grupo 1, lo mismo que proyectos recreativos del grupo 1. Razón por la cual, para obtener el valor de la tierra, se emplea como factor determinante el Método de Mercado o Comparación.”

Que en el estudio de mercado realizado por el Arquitecto Avendaño se tuvo en cuenta *“predios similares al predio objeto de avalúo, los cuales se encuentran dentro del municipio de Malambo, con condiciones similares al predio objeto de avalúo, permiten realizar ejercicio, en el cual se proyecta un programa de vivienda de interés básica tipo unifamiliares, con la información existente, las cuales se encuentran es en las páginas inmobiliarias y se toman como referencia”,* y no de sectores distintos al estudiado, como desafortunadamente lo hizo la Lonja de Propiedad Raíz, lo que permitió indudablemente que a los predios se le asignase su valor comercial real.

Que el dictamen que se aportó cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Asimismo, se han tenido en cuenta los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2.000, y demás normas concordantes relacionadas con la actividad valuatoria en Colombia. Su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación exhaustiva de mercado, las condiciones actuales, las perspectivas físicas, políticas sociales y jurídicas del inmueble. Así también, fue realizado teniendo en cuenta que se trata de un predio de condición expansión urbana, dedicado a la actividades habitacionales y comerciales actualmente, considerado como área de expansión urbana del municipio de Malambo, en el cual se pueden desarrollar diferentes proyectos, con usos compatibles como construcción de bodegas de almacenamientos, silos, y agroindustria, características que por supuesto no tienen las zonas que se usaron para el estudio de mercado del avalúo comercial realizado por perito evaluador perteneciente a la Lonja de Propiedad Raíz; En consecuencia, el avalúo de los inmuebles acorde con las características del sector es el señalado en el dictamen realizado por el perito Angel Avendaño que cumple con las exigencias establecidas en el artículo 226 del Código General del proceso.

Que en virtud de lo anterior, la providencia debe revocarse, pues el avalúo decretado con base en el “dictamen” no cumplió con las exigencia establecidas en el artículo 226 del Código General del Proceso por lo que no es procedente establecer el avalúo de los inmuebles objeto del proceso ejecutivo soportados en dicha experticia, así como también, este no contiene un estudio de mercado serio con base en ofertas de inmuebles del sector sino de zonas totalmente distintas desconociendo las condiciones actuales, las perspectivas físicas, políticas sociales y jurídicas del inmueble y la falta de una

investigación exhaustiva de mercado ocasionó que el valor asignado a los inmuebles por parte de la Lonja de Propiedad Raíz fuera irrisorio respecto de su valor real.

III. CONSIDERACIONES

En fecha 7 de febrero de 2022, fue presentado avalúo comercial por parte de la CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA, el cual fue realizado en fecha de inspección: 22 de noviembre de 2021 y con fecha de entrega el 16 de diciembre del mismo año, donde se especifica el valor comercial de las parcelas 17 y 18 con nombre el Carmen, ubicada en el Municipio de Malambo Atlántico.

Dicho informe fue suscrito por el evaluador JORGE DONADO SOJO con RAA AVAL-8670082, adscrito a CORPOLONJA con NIT:890.104.408-8, en donde se puede visualizar una serie de observaciones como son las siguiente entre otras:

5. Este avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier Cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.

8. El presente trabajo valuatorio fue sustentado ante los miembros del Comité Revisor de Avalúos, el cual fue aprobado en fecha 14 de diciembre de 2.021.

10. Las consideraciones anteriores, conjuntamente con las consultas realizadas de inmuebles similares, bases de datos de Lonja, convenio Lonja – Revista Construida, información a través de inmobiliarias afiliadas, nos permitieron concluir el valor final de la propiedad.

11. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, se conserven.

12. El presente avalúo Corporativo, ha sido elaborado bajo la coordinación de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumpliendo el trámite institucional por los Estatutos, el Reglamento de Ordenamiento Interno y el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos, se declara incorporado a los archivos de la Institución autorizando su entrega al destinatario. Barranquilla, diciembre 15 de 2.021

Como podemos observar, sí está plenamente identificado el perito, el cual está adscrito a CORPOLONJA donde se puede solicitar cualquier información adicional con respecto a éste, tales como su localización, dirección y número de teléfono u otros documentos o información que certifique su experiencia, a disposición de las partes del proceso.

Que el avalúo fue sustentado ante los miembros del comité revisor de avalúos, el cual fue aprobado el 14 de diciembre de 2021.

En el avalúo en el numeral 12.3 hace su declaración la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y el perito valuador no tienen relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble indicando.

Igualmente, en los numerales 10.2 y 10.3 se indica el método de comparación o de mercado así: “Método de comparación de mercado según la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi define que este enfoque

comparativo considera las ventas y ofertas de propiedades similares o sustitutas e información referente al mercado inmobiliario de la zona y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones. En general, la propiedad a tasar (una propiedad singular) se compara con las ventas u ofertas de propiedades similares que han sido o están disponibles para transacciones en el mercado abierto.”

En el avalúo rendido se incluyeron fotografías y capturas satelitales del predio y de otras áreas como método de comparación de lotes en el mercado inmobiliario de lotes en Malambo, Polonuevo, Galapa, Santo Tomas, de expansión urbana.

De acuerdo a lo anterior y en atención a que el avalúo comercial corporativo presentado por el profesional adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, fue presentado como si se tratase de un solo inmueble con un área de 27320,00 y lo avalúa por un valor total de \$1.706.177.712,00, y que por tratarse del avalúo de dos lotes con matrículas inmobiliarias diferentes, lo que impone la discriminación del valor total de cada uno de los lotes, siendo menester para el despacho tener claro el valor de cada lote o inmueble para continuar con el trámite procesal, por lo que se ordenó de oficio y a través de auto del 21 de septiembre de 2022, la aclaración del dictamen para su discriminación, para lo cual se allegó por parte de la lonja la discriminación solicitada con los valores para cada uno de los inmuebles.

Por lo anterior, este despacho en atención a que el avalúo presentado por el perito adscrito a CORPOLONJAS cumplió con los requerimientos establecidos para rendir los avalúos solicitados, se mantendrá incólume la decisión del 18 de abril de 2023 objeto de recurso, por lo que se resolverá no reponer el referido auto.

- **Del recurso de apelación**

La providencia apelada no está enlistada en el artículo 321 del CGP, así como tampoco en ninguna otra disposición especial como susceptible de apelación.

Como puede advertirse la negativa de la concesión del recurso no obedece en manera alguna a capricho o arbitrariedad de este despacho, sino a impedimento de carácter legal.

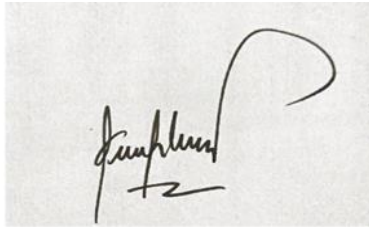
En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad Atlantico,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el proveído de fecha 18 de abril de 2023 por lo anotado en la parte considerativa.

SEGUNDO: NO CONCEDER EL RECURSO DE APELACION contra el auto recurrido por las razones explicadas en la parte motiva.

. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized, with a large, sweeping loop at the end that extends upwards and to the right. The initials 'G.R.P.' are visible at the start of the signature.

GERMAN RODRIGUEZ PACHECO

Juez

Firmado Por:

German Emilio Rodriguez Pacheco

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Soledad - Atlantico

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: **6868e8eab364f10addbbb14e7f91bfc6331f1fe322a5417b58f255056c89a24c**

Documento generado en 10/09/2023 12:01:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>