

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, ocho (8) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad. 47001315300520170005000

CLASE DE PROCESO:	EFFECTIVIDAD PARA LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE:	BANCO DAVIVIENDA
DEMANDADO:	ANDRÉS MAYA SABOGAL MANUEL JULIÁN MAYA

A través de escrito la apoderada de la parte activa allegó los avalúos de los inmuebles embargados, uno a uno, frente a lo cual, la apoderada de los demandados formuló sus observaciones y, paralelamente, arrimó sendos avalúos.

Observaciones efectuadas al predio urbano identificado con la matrícula inmobiliaria número 080-24870.

Se indicó que el dictamen aportado por la ejecutante dejó de lado que se encuentra construido en un centro comercial "y que tiene una sola identidad jurídica, pues no está sometido a propiedad horizontal y por lo tanto cuenta con una sola matrícula inmobiliaria y un solo registro catastral, lo que permite concluir que el avalúo realizado por los peritos del banco ejecutante, realizaron un informe equivocado sobre el predio antes mencionado.", por lo que, a su juicio, "se debió valorar por parte de los peritos, el lote de terreno, las construcciones, y las áreas libres mejoradas, pues se trata de un centro comercial, con diversidad de actividades desarrolladas en él, pero con una sola identidad jurídica."

Agregó que el método de mercadeo aplicado es errado en tanto se tomaron en cuenta "a predios ubicados en lugares muy diferentes a donde se encuentra el inmueble objeto de este avalúo, además con usos completamente diferentes, y con vías de acceso completamente distintas."

Cuestionó la poca información suministrada por los peritos de cara a su formación profesional, aunado que, se limitaron a avaluar el área que reposaba en los documentos del fundo, mientras que el profesional que elaboró el dictamen aportado por el sujeto pasivo, lo fue a partir de la medición real del inmueble y, ni siquiera, expone, no se anotó la referencia catastral actualizada.

Replicas

Observaciones a los predios identificados con las matrículas inmobiliarias números 225-7791 y 225-7792.

Predio la Unión:

Cuestionó la diferencia en el área del predio descrita en el avalúo y en el certificado catastral, así como yerro tanto en la matrícula inmobiliaria como en la cédula catastral.

Manifestó que "no se comprende porque razón, sin que se haya aclarado tal contradicción, se realizó el avalúo, desconociendo la información que aparece registrada en el IGAC, sin aportar prueba alguna que justifique su desconocimiento, pues el IGAC no ha expedido ninguna resolución que acredite el error o contradicción que afirma el perito, existe, entre la escritura pública y el certificado de tradición del predio, con el registro catastral." Y que "los peritos procedieron a realizar un avalúo, sin tener certeza sobre el área del predio, pues no la corroboraron, y prueba de ello, es que nada dicen sobre porque tomaron un área distinta a la que aparece en el registro catastral, y tampoco explicaron porque razón no solicitaron el avalúo catastral del predio avaluado."

Luego de cuestionar la validez del dictamen ante la ausencia de verificación de áreas y linderos adujo que *"se hace necesario que explique el perito, porque razón si aún no tienen la respuesta del IGAC, que indique si realmente existe un error en el área de los predios LA UNION Y CASTILLO, se atrevieron a presentar un avalúo de la finca LA UNION, sin los soportes debidos y sin aclarar la información contradictoria."*

Predio Castillo

Similares puntos, al anterior, cuestionó respecto a este predio, como lo era la diferencia en el área, número de matrícula catastral e inmobiliaria, falta de exactitud o certeza de los linderos, puso en duda su validez *"por cuanto el perito no verifico el área, ni los linderos, del predio, cuando como el mismo lo afirma, existe una diferencia de área y cedula catastral, entre lo registrado en el certificado catastral y lo anotado en la escritura de hipoteca y en el certificado de tradición y libertad del predio."*, lo que hace llegar a su conclusión que no está verificado su área medida y no existe certeza de la información suministrada en tales informes.

Respecto a ello, la apoderada de la parte ejecutante sostuvo en que se acogieran los dictámenes por ella aportado atendiendo que se tuvieron como soporte los documentos jurídicos que le pertenecen y que, el primer bien, no puede catalogarse como un centro comercial sino como un lote con locales comerciales y que el avalúo aportado por el demandado, se hizo en centros comerciales y no corresponde al predio en estudio.

CONSIDERACIONES

El numeral 1° del artículo 444 del CGP determina que *"Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados."*, mientras que el numeral 4° dispone que *"Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio*

incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1."

De manera que para este tipo de bienes puede superarse aquella situación, sea con el avalúo comercial aumentado en 50% o, de no ser idóneo, con un dictamen pericial, pero si se acude a este última, su presentación se hará siguiendo las pautas del artículo 226 del CGP.

En el caso particular se aportaron dos dictámenes, por lo que el despacho se ocupará de analizar con cuál se acogerá, anunciando desde ya que, por ser más completo e idóneo se decantará por el aportado por el extremo pasivo.

Pues bien, al analizar la experticia adosada, se encuentra que el allegado por el ejecutante no satisface los requisitos establecidos en los numerales 3, 4, 6, 8 y 9 del artículo 226 del Estatuto Procesal Civil para su valoración.

Precisamente, la norma en mención fija la información mínima que debe contener esa pericia, señalando:

"(...)

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

(...)

8. Declarar 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.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen."

Ninguno de los supuestos aludidos fue observado en los dictámenes adosados por el demandante.

En lo que toca a la idoneidad, de quien elaboró los dictámenes no aportó ningún documento que lo habilite como tal, más allá del registro abierto de evaluadores, empero, dejó de lado anexar "los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.", documentación que, ni siquiera con la observación formulada por la demandada, la superó, pues, para ello, allegó su hoja de vida, en la que, pese a indicar como profesión contador y como experiencia "Cuarenta (40) años de experiencia en el ejercicio de la actividad inmobiliaria, como socio y Gerente General de la firma Araujo y Segovia S.A. de Cartagena, Empresa Líder en la costa." No aportó documento para corroborar tal aspecto.

Tampoco relacionó la lista de procesos en que fue designado, la materia sobre la que versó sus dictámenes anteriores, como tampoco si los métodos usados en aquellos fueron los mismo a los que acudió en esta oportunidad, o si son los que normalmente usa en su profesión y en la hipótesis de ser diferentes, explicar la justificación de esa variación.

En lo que respecta al método usado, para el lote de terreno se plasmó "método comparativo del mercado - la media aritmética", siendo este "la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial." -art. 3, res. 620 de 2008-.

Pese a ello, aún cuando se señalan, respecto del primer avalúo, 3 ofertas de ventas y, allí, se comparte el enlace para acceder a ellas, luego de su verificación se direcciona a la página, pero no se puede comprobar el lote que se indica dado las muchas ofertas de diferentes bienes, sin que, se itera, se logre colegir a cuál se hace alusión en el estudio.

Para el hallar el valor de la construcción se apoyó en el método de reposición en donde no se analizó la forma cómo estimó la depreciación del bien conforme lo enseña el artículo 3° de la resolución 620 de 2008.

Dado lo que antecede el diáfano que la experticia no cumple con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 226 del CGP, como tampoco logra determinar la idoneidad de quien lo elaboró.

Al respecto, el artículo 232 del CGP prevé *"El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso."*

Contrario sensu, la pericia aportada por el demandado, resulta más completa que las analizadas en la medida que no solo se detallan los métodos usados para la obtención de resultado, sino que se aportan los documentos de referencias de las ofertas por él relacionada, demostró plenamente la idoneidad para la realización del avalúo.

En consecuencia, se

RESUELVE

Acójase como avalúos de los predios embargados en este asunto, el aportado por la parte ejecutada.

Firmado Por:

**Argemiro Valle Padilla
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
Santa Marta - Magdalena**

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: **9e5d72d997f1dbfa444f6d7f0212a8b9fd63f55bed01f4ed49f8b056c9323223**

Documento generado en 08/02/2022 04:57:38 PM

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