

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad. 47001315300520190001500

CLASE DE PROCESO:	EJECUTIVO
DEMANDANTE:	LEONARDO HURTADO HERRERA
DEMANDADO:	CRISTIANA AVENDAÑO CASTRO

A través de escrito el apoderado de la parte activa allegó avalúo del inmueble embargado, frente a lo cual, el apoderado de los herederos de la demandada, al haberse configurado la sucesión procesal por el deceso de ese sujeto procesal, formuló sus observaciones y, paralelamente, arrió avalúo.

Observaciones efectuadas.

Cuestionó el valor otorgado al predio del predio teniendo en cuenta que se encuentra equipado para la explotación bananera, sin que se incluyan maquinaria y construcciones.

Expone que, se configura un error grave *"no es claro, no tiene un estudio con una metodología en la presentación del avalúo, no hay un informe técnico especializado, teniendo en cuenta que son tierras productivas de banano."*, además de existir un error en el folio de matrícula inmobiliaria.

Frente a esos señalamientos, el apoderado de la parte ejecutante indicó que *"los predios alrededor si están en óptimas condiciones, pero no detalló el que nos ocupa que es objeto de estudio, resulta que el banano que estuvo cultivado el predio fue afectado por el Hongo fusarium raza 4 tropical, que lo acabo por completo, tanto que el terreno hay que removerlo y ya no es apto para este cultivo y otros, pues el patógeno queda en el suelo en estado de latencia en espera de cualquier planta de la especie que llegue a sembrarse."*, que allí no se encuentra ningún sembrado y se halla totalmente enmontado.

Planteó que *"En el predio cuenta con una construcción. Una casa vieja abandonada incompleta y en muy mal estado. Ahora las otras construcciones de las albercas y el lugar de procesamiento de banano, estas quedaron totalmente desmanteladas e inutilizable, tanto que si el predio se utilizara en un futuro para el levante de ganado, estas no servirían para corral o pesebrera, que respecto al acta de secuestro de este inmueble en el proceso de la referencia, donde se detallan las construcciones, maquinarias las cuales no han sido incluidas en este avalúo cuando son bienes por destinación, en virtud para la diligencia de visita por parte del perito, no encontró nada maquinaria alguna, así mismo, en el informe pericial del Arq. Mendivil no dice cual maquinaria se refiere."* Y que, de cara a las encuestas, tales fincas se

encuentran en mejores condiciones que las del objeto del proceso.

El apoderado que en su momento designada la finada, también cuestionó el avalúo ya que, a su juicio no se hizo un análisis de productividad del uso del suelo por tratarse de un sector netamente agrícola y ganadero al encontrarse rodeado de cultivos de banano para exportación y en él se cultivó esa fruta hasta el año 2019 y que las construcciones no tiene más de 10 años de construidas.

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 activo.

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 el dictamen que adosó el demandado, no aportó ningún documento que lo identifique, o lo habilite como tal, ni siquiera su inscripción en el registro abierto de evaluadores, de ahí que, 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."

Y aún cuando esta pieza sí fue aportada por el abogado que, en un primer momento designó la hoy fallecida, 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, cuando procede a aplicar ese método, se basa en una encuesta de ventas, de las cuales, dos de las allí señalada no se encuentran identificadas mientras que las otras, no se aportó documento alguno en los que se apoyó.

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 demandante, 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 lo que atañe a la renuncia presentada por el apoderado de los señores José Carlos Deluque y Luis Miguel Deluque Avendaño, quienes concurren como herederos de la demandada, se acogerá al haberse cumplido con lo previsto en el inciso 4° del artículo 76 del CGP.

En consecuencia, se

RESUELVE

PRIMERO: Acójase como avalúos de los predios embargados en este asunto, el aportado por la parte ejecutante, por lo analizado.

SEGUNDO: Aceptar la renuncia al poder presentada por el abogado Jorge Charis Atencio, en los términos aludidos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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: **fa74e70fdf31e77d6523073748ccd0b5e91083ab6b5fba945a6aaa1df4d94454**

Documento generado en 10/02/2022 03:40:57 PM

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