



República De Colombia
Juzgado Quinto Civil Del Circuito
Santa Marta – Magdalena

Santa Marta, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Rad. 47001315300520180015400

CLASE DE PROCESO: Ejecutivo
DEMANDANTE: LUIS FERNANDO CARDONA RÍOS
DEMANDADO: YASSICA PAOLA Y MARÍA DEL ROSARIO
LÓPEZ VILLARREAL

A través de escrito el apoderado de la parte activa allegó avalúo del inmueble embargado, luego del cual se presentaron observaciones, por el demandado, y se pidió un lapso que fue concedido por el despacho, pero al inobservarse se requirió al ejecutante aportar los certificados catastrales para analizar solo avalúo.

Pese a ello, dado al tiempo en que se presentó el primer avalúo, se corrió traslado y el ejecutado se mantuvo en sus observaciones y presentó uno nuevo, de lo cual se corrió traslado guardando silencio el demandante.

Observaciones efectuadas.

Cuestionó el valor que el avaluo presentado por el demandante no es claro en las medidas de las construcciones de la segunda planta, ya que no se establece el área independiente de cada apartamento, agregando, a su vez, que existe un error en el valor del cálculo al anotar una vetustez de 30 años cuando los dos inmuebles fueron construidos hace 15 años.

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 y actual se decantará por el aportado por el extremo pasivo.

En efecto, el avalúo aportado por el ejecutante data del mes de noviembre del año 2019, esto es, ha transcurrido más 26 meses desde que se calculó el valor, donde la regla de la experiencia nos indica que, en tratándose de inmuebles, su valor tiende a variar, sea para aumentarse o depreciarse.

En tal virtud, y ante la falta de claridad del valor real de bien y en aras de determinar su cuantificación para esclarecer si en el mentado lapso el inmueble se depreció o aumentó su valor y, al evidenciarse que el aportado por el demandado es más reciente, se acogerá este último.

Aunado, el dictamen aportado por el demandante presenta las siguientes circunstancias.

Para obtener el valor del metro del terreno, dijo acudir a encuesta con personas conocedoras del tema mobiliario señalado a 5 evaluadores de cuya información sacó como valor promedio de metro cuadrado, luego halló el promedio de la varianza y la desviación estándar para colegir que el valor metro cuadrado del terreno, y que, para efecto de esa experticia, se inclinaría por el mayor valor.

A partir de ahí, encontró el coeficiente de varianza aplicando la fórmula $V = (\text{desviación estándar} / \text{media aritmética}) * 100$, obteniéndola en 19%, lo que lo lleva a colegir, que la media aritmética pueda adoptarse como precio probable del avalúo.

Para determinar el valor del metro cuadrado de la construcción, acudió al método de reposición indicando que al consultar revistas especializadas estimó el valor del M2 en \$ 1.200.000 respecto a las construcciones nuevas y luego de aplicar la depreciación, lo asumió en \$ 1.008.000.

Pues bien, al analizar la experticia adosada, se encuentra que, en efecto, no satisface los requisitos establecidos en los numerales 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:

“(…)

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 el dictamen aportado.

En lo que respecta al método usado para obtener el valor del metro cuadrado del terreno acudió a consulta de evaluadores o encuesta, pero en su experticia no indicó ni siquiera la profesión de las personas consultadas, o la manifestación del porqué son idóneas para participar en ella o si se les mostró o no fotografías del predio para una mayor claridad.

Precisamente, el numeral 6° de la resolución No. 620 de 2008 emanada del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL dispone que *“Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.”*

Además, se avizora que para determinar el valor metro cuadrado del lote de terreno, únicamente se apoyó en encuesta, dejando de lado que se trata de un medio residual sin que explicara si se podía obtener datos o no de ofertas o transacciones recientes, ni mucho menos se dejara constancia expresa que *“la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.”* –parágrafo. Art. 9°-, omitiéndose además que tal como lo reitera el inciso 2° del artículo 11 ejusdem *“la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.”*

Tampoco precisó si, previo a la realización de la encuesta, el perito hizo una estimación, para que, en caso de una diferencia sustancial respecto de la indicada por los encuestados, entrara a explicar las razones de esa diferencia.

Igualmente, se reitera, en lo que atañe al valor del metro cuadrado del terreno, lo obtuvo de la encuesta que dice haber realizado, obviándose que ***“Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica***

tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.”

Particularmente, el artículo 9° de la aludida resolución prevé:

“CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.” (sub. Y negrita Fuera del texto.).

Y si bien también se indicó obtener información de la revista Finca Raíz, no aportó el documento en que se apoyó.

Para calcular el valor del metro cuadrado de la construcción, dijo acudir al método de reposición consultando valores en revistas especializadas sin especificar cuál fue en la que se apoyó como tampoco arrimó ninguno de tales documentos e información en las que se soportó y que tuvo como fuente, tal como lo exige el numeral 10 del mentado artículo 226 del CGP.

Dado lo que antecede el diáfano que la experticia no cumple con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 226 del CGP, como tampoco es sólido, exhaustivo y claro.

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, preciso y actual, el que, incluso, no mereció observación por la parte activa.

En consecuencia, se

RESUELVE

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

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: **1d5b4694c17bb8b9e61ad6ca7384ba86a577743b185dc8e3e323eae0784355c**

Documento generado en 17/02/2022 04:50:09 PM

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