

CARLOS JAVIER MOGOLLÓN SALAS
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DEL SOCORRO

Socorro, veintiséis (26) julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso: EJECUTIVO

Demandante: EDISON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA.

Demandado: LUIS ALFREDO BOHORQUEZ RODRIGUEZ y OTRA.

Radicación: 687553103001-2018-00122-00

I. ASUNTO A DECIDIR

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición *–subsidiariamente el de apelación–*, interpuesto por el apoderado de la parte ejecutante contra la providencia de fecha 30 de junio del año en curso, mediante la cual se dispuso¹:

"TENER AVALUADO el bien inmueble embargado por cuenta de este proceso identificado con la matrícula inmobiliaria N°. o 321-36783, ubicado en la vereda Barirí, del municipio de Socorro, de conformidad con el Avalúo Comercial aportado por la parte ejecutada; por el valor fijado en la suma total de: DOS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUTROCIENTOS DOCE PESOS M. CTE. (\$2.169.132.412)".

II. FUNDAMENTO DEL RECURSO

El recurrente cimienta su argumentación concretamente al considerar que según el canon 228 del CGP, existen dos formas de contradecir un dictamen pericial, *"la primera, presentando otro dictamen pericial y la segunda solicitando la comparecencia del perito a audiencia, o ambas cosas, esto es, solicitar que comparezca y presentar otro dictamen"*; y por ende, en su sentir, yerra el despacho al presumir que el artículo 444 y 466 del CGP, no permite tramites adicionales a los allí determinados, en este caso el referente a la comparecencia del perito a fin de que sea interrogado. A esta postura arriba, en razón a que considera que las normas procesales deben y tienen que ser interpretadas sistemática y armónicamente, y en consecuencia, al no contemplar estas últimas, la forma específica como debe ejercerse ese derecho de defensa y contradicción, tal actuación debe ceñirse a los lineamientos del artículo en principio citado -228-, por precisar un reglamento concreto para tal acto.

Por tanto, surtida la contradicción establecida en esa disposición, se pueda mantener la credibilidad y acierto del dictamen pericial atacado, o avalar el primero que obra en el proceso, o en su defecto disponer por parte del despacho la realización de uno.

Continúa su intervención considerando, por un lado, que el proveído impugnado vulnera el derecho de confrontación, contradicción y defensa del demandante, y desde otro aspecto, expone que en efecto el área construida se aumentó en este último dictamen, habida cuenta que el profesional que lo realizó, tuvo en cuenta para ello, encerrados para aves y cabros, así como los cercados que dividen los potreros de la finca, lo que incrementa el área metrada.

¹ Archivo PDF 0052AutoApruebaAvalúo del 0002 cuaderno de medidas cautelares.

Aduce el recurrente, que por parte del despacho no se explicaron las razones por las cuales se le dio viabilidad a ese dictamen, ya que su contenido indica que el valor de la hectárea se registró en una suma que es ampliamente superior a la estimado para predios del mismo sector, y como muestra de ello, allegó Escrituras Públicas que dan cuenta del monto en que se produjo la venta de bienes en la misma vereda, y que no fueron tenidas en cuenta, al adoptar la decisión recurrida.

En consecuencia de ello, solicitó la comparecencia del perito a audiencia para interrogarlo, conforme las reglas del art. 228 del CGP, y subsidiariamente pidió que se le de viabilidad al primer dictamen presentado.

Durante el término de traslado del recurso interpuesto, la parte demandada no se pronunció. En consecuencia, deviene resolver el recurso formulado previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Al tenor del panorama planteado por el recurrente, y valorada cada una de las pruebas que el ejecutante aportó y que aduce no fueron evaluadas, así como los dictámenes obrantes dentro del sub-judice, se evidencia que en efecto, en algunos aspectos le asiste la razón al ejecutante y que hubo algunas circunstancias que no se precisaron, como a continuación se expone:

En primera medida, a voces del art. 444 del CGP, numeral 4º el valor de los bienes inmuebles, *“será el del avalúo catastral aumentado en un 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 (...)”*. Bajo ese entendido, para que un dictamen pericial sea tenido en cuenta, la parte que lo así pretenda, debe allegarlo **junto con el respectivo certificado catastral**, lo que en este caso no ocurrió; es más, ni siquiera se señaló en la pericia, el monto en el que este se encuentra tasado, a fin de evaluar esa falta de idoneidad, para así darle viabilidad al aportado.

Como un segundo aspecto, encuentra el despacho que el primer dictamen que obra en el plenario data del 27 de noviembre de 2019, y en ese momento el valor de la hectárea –área de terreno– fue estimada en \$80.000.000², y según el segundo avalúo emitido el 6 de junio de 2022, este mismo concepto se halla en la suma de \$288.214.285,71³; no empero, no se encuentra justificado el aumento de este monto, dado que la diferencia entre uno y otro, es la suma de \$208.214.285.71, cuantía que es ampliamente elevada y que no se equipara al lapso transcurrido entre una y otra valorización.

Las circunstancias anteriores, adquieren relevancia, si en efecto se aprecian las Escrituras Públicas allegadas por el extremo activo, visibles en el archivo *0051AllegaPruebaAbogPerez* del cuaderno 0002, de las que se destaca la referente al negocio jurídico celebrado el 4 de junio de 2021, mediante instrumento público N°. 563 de la Notaria Segunda del Círculo de Socorro, cuyo valor se registró en \$100.000.000, y corresponde a la venta de un bien inmueble con un área de 1Ha y 7.500mts² –pag.17–.

Ahora, en relación con el área construida, se estima que, al comparar los informes, no existe claridad sobre el metraje actual, ya que hay una diferencia de 772.8 m², que tampoco se encuentran debidamente soportados, no existe certeza, de si hubo nuevas construcciones y a cuáles correspondieron, o si ya existían, pero estas no fueron tenidas en cuenta en el primer avalúo presentado, o si, por el contrario, están aumentados en la segunda pericia.

En suma, no es factible darle viabilidad al dictamen pericial que presentó el demandado⁴, pero tampoco lo es, impartírsela a aquel que aspira el ejecutante, ya que este data del 27 de noviembre

² Archivo PDF 0044. Pag. 11 alojado en el 0002 cuaderno de medidas cautelares.

³ Archivo PDF 0047. Pag 13 ibídem.

⁴ Archivo PDF 0047. Pag 13 ibídem.

de 2019 y en efecto es posible que los factores determinantes del valor comercial que allí se fijó, hayan variado.

Y al tenor de esos parámetros, tras considerar innecesario citar al perito a la audiencia, como se faculta por el art. 226 del estatuto adjetivo, ya que se itera, uno de los avalúo se halla desactualizado, y el otro, no puede ser tenido en cuenta por las múltiples situaciones expuestas, el despacho en ejercicio del deber de buscar la verdad, y bajo el principio de economía procesal, designará un perito evaluador, en los términos previstos en el art. 48 numeral 2º ibídem; y se tendrá en cuenta la lista de auxiliares, Resolución N° 639 de 2020, publicada en la página del IGAC.

En consonancia con lo dicho, resulta diáfano concluir que la decisión atacada no fue acertada, en ese orden de ideas, con fundamento en los referidos argumentos, se determina que le asiste razón al abogado reclamante, por tanto, se repondrá el proveído atacado y en su lugar se ordenará la emisión de un nuevo dictamen, designando a un auxiliar de la justicia para ese fin -como se dijo-, y por ende no hay lugar a conceder el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria por el impugnante.

En consecuencia

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER la decisión adoptada en providencia del 30 de junio de 2022⁵, por las razones expuestas en la parte motiva, y por tanto se RECOVA en su totalidad referido auto, mediante el cual, se dispuso:

"TENER AVALUADO el bien inmueble embargado por cuenta de este proceso identificado con la matrícula inmobiliaria N°. o 321-36783, ubicado en la vereda Barirí, del municipio de Socorro, de conformidad con el Avalúo Comercial aportado por la parte ejecutada; por el valor fijado en la suma total de: DOS MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M. CTE. (\$2.169.132.412)"

SEGUNDO: DESESTIMAR los dictámenes periciales obrantes en este asunto y que son visibles en **(i)** el archivo PDF N°. 0044, pág. 4 a 56, y el **(ii)** el archivo PDF N°. 0047, pág. 4 a 42 del 0002 Cuaderno de Medidas Cautelares.

TERCERO: DESIGNAR como auxiliar de la justicia al perito evaluador JHOAN SEBASTIÁN DUEÑAS GÓMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 1'098.765.818, Código Registro Avaluador N°. AVAL-1098765818, que podrá ser ubicado a través de su dirección electrónica seduego@hotmail.com y su celular 3144117724, quien integra la lista de peritos del IGAC, conformada mediante la Resolución N°. 639 de 2020.

Parágrafo: Lo anterior, a fin de que se rinda dictamen sobre el avalúo comercial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°. 321-36783, de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Socorro, denominado CANTARANA y que se encuentra ubicado en la Vereda Barirí de la misma localidad, en un término de **doce (12) días** siguientes a la aceptación del cargo. Hágasele saber que sus honorarios se definirán una vez se presente el dictamen.

Por Secretaría, comuníquesele la anterior designación

CUARTO: NO CONCEDER el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

MARA

⁵ Archivo 0052 del 0002 Cuaderno de Medidas Cautelares.

Firmado Por:
Ibeth Maritza Porras Monroy
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Socorro - Santander

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: **c42218b5ebbf9dcf018b34ea472fa186207149fbe0872caa60821ff69379f1cc**

Documento generado en 29/07/2022 04:22:59 AM

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