

SECRETARÍA. -

A Despacho de la señora Juez, informándole que se encuentra dispuesto el interregno para resolver en lo ateniende al avalúo del bien centro de esta Ejecución, conforme a las pericias obrantes en el proceso, allegadas por las partes entrabadas en este juicio. Sírvase proveer. Cartago - Valle, agosto 23 de 2022.

Secretaria,

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTISEIS (26) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2.022).



República de Colombia

Referencia: **EJECUTIVO** [ACCIÓN REAL] promovido por **MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA** contra **FLORENTINO TAMAYO PEREZ**

Radicación: 76-147-31-03-001-2016-00047-00

Auto: **1.219**

I. MOTIVO DE LA PROVIDENCIA. -

Procede el Despacho a resolver en lo que en derecho corresponde, frente a los avalúos allegados por las partes en contienda, de cara al cálculo de la base para la almoneda en el presente juicio ejecutivo.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES. -

Materializadas prósperamente las medidas cautelares solicitadas por el demandante en éste, mediante Sentencia No. 061 adiada el 8 de noviembre de 2.017 [la cual modificó, sustancialmente el mandamiento de pago], se ordenó seguir adelante con la ejecución demandada; e igualmente, ordenó el avalúo del bien inmueble centro de este pleito.

Es así como el Acudiente Judicial de la parte demandada, mediante email fechado el 22 de enero de 2021 presentó el **avalúo comercial** del mismo y elaborado por el perito **ANDRÉS FELIPE RESTREPO VILLAN**.

Sometido al traslado de rigor, la Mandataria Judicial del obligado, mediante escrito formulado en término legal, presentó observaciones a aquel peritaje, destacando, en lo medular, que esa peritación habría perdido vigencia, toda cuenta que superó el año previsto en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, para considerarlo como idóneo para la fijación del justiprecio.

Defensa que, mediante providencia del 24 de mayo de 2021, fue despachada favorablemente por el despacho.

Posteriormente, el acudiente judicial de la demandante mediante correo electrónico del 15 de julio reciente, presentó de nuevo el avalúo del bien por valor de **\$484.000.000** elaborado por el profesional **CARLOS RESTREPO DIAZ**.

Frente a tal estimación económica el sector demandado exhibió repulsa [observaciones] sustentada en que no se tuvo en cuenta que el sector donde se ubica el inmueble es eminentemente comercial y por tanto, su valor "dista de la realidad del mercado".

En apoyo de dicho aserto asomó un nuevo avalúo por valor de **\$514.853.332** elaborado por **ANDRÉS FELIPE RESTREPO VILLAN**.

En término legal, el gestor judicial de la demandante planteó observaciones dirigidas a cuestionar la imparcialidad del perito **RESTREPO VILLAN** teniendo en cuenta que éste, fue contratado en el pasado por ese extremo para el mismo proceso y objeto.

Puestas en conocimiento las observaciones formuladas por los entrabados en este asunto, se procede a resolver previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES. -

El avalúo de bienes en procesos ejecutivos tiene una regulación propia que recoge el artículo 444 del Código General del Proceso, aunque es claro, se anticipa, que esa tipología de dictámenes también debe sujetarse a las reglas generales previstas en los artículos 226 y siguientes de la misma codificación, en lo que no se contrapongan a las disposiciones especiales.

Quiere ello decir, por vía de ejemplo, que el avalúo debe contener, como mínimo, **las declaraciones e informaciones a que hace referencia la citada norma**, en cuanto apuntan a que las partes tienen un deber de colaboración con el perito, y que este, naturalmente, tiene que desempeñar su labor con imparcialidad, por más que sea contratada por la parte interesada en él.

Empero, por tratarse de un dictamen con propósito predefinido (la valuación de un bien) que debe rendirse en un proceso especial (ejecutivo), el legislador consideró necesario fijar unas pautas especiales que se concretan a las siguientes.

En cuanto a la aportación: la carga de allegar el avalúo recae prima facie en ambas partes¹, porque tanto ejecutante como ejecutado tienen intereses en la determinación del precio del bien que será objeto de subasta, abandonando el sistema del antiguo código de procedimiento, que engastaba esa responsabilidad de aportar la peritación primero en el demandante y luego en su contendor (inciso 3°, artículo 516 ibidem).

En cuanto a la oportunidad: en los procesos ejecutivos el avalúo de los bienes solo puede verificarse en la fase de ejecución forzada, esto es, luego de la notificación de la orden -en auto o sentencia- de seguir adelante con la ejecución. Por supuesto que los bienes tienen que haber sido previamente embargados y secuestrados pero, aunque estas cautelas se hayan consumado, el avalúo solo podrá materializarse después de la citada orden.

En cuanto a la contradicción: a diferencia del régimen general, tratándose de avalúos en la especie de esta Litis, solo existe una forma de refutación, cual anteriormente se dijo, a través de observaciones **sin que sea necesario soportarlas en otro avalúo**. Aunque lo normal en estos casos es que la prueba se enfrente con otra prueba y no con un discurso, el Estatuto Rituario Civil a diferencia de su antecesor, no le impuso a la parte contraria del deber de allegar otro dictamen como fundamento de la censura (C.G. del P., Art. 444 Núm 2.).

En cierta forma, el nuevo articulado procesal quiso ser más garantista porque la contradicción puede tener lugar por dos caminos: **(i)** bien porque se allegaron plurales avalúos, ora que se **(ii)** formularon observaciones dentro del término señalado en la ley. Ahora bien, caber mencionar que la contradicción del avalúo siempre será un trámite escrito que se define por fuera de

¹ La novedad del C. G. del P., es que también se autorizó al acreedor que embargo remanentes para presentar el avalúo, en cuanto tiene un interés indudable en una valoración de la que dependerá, en buena medida, que tras el remate quede un saldo del que pueda sacar provecho.

audiencia. Si solo se formulan observaciones o se **allegaron varios avalúos contradictorios, el juez resolverá de plano.**

Itérese, no existe espacio adicional para pruebas, porque ya se agotaron los términos para allegarlas. Pero si dentro del traslado del avalúo o avalúos se presentaron observaciones y se allegó otro avalúo, como aquí ocurrió, el juez pondrá en conocimiento de los intervinientes esa otra peritación y luego resolverá el cuestionamiento.

En cuanto al avalúo de ciertos bienes: el Código General del Proceso reiteró unas reglas especiales para avaluar bienes inmuebles y vehículos automotores. En el caso de los bienes raíces, su valor será el del avalúo catastral, incrementado en un 50%; porque el valor que invoca el deudor para pagarle tributos al Estado, también debe servir de referencia para que este le venda sus bienes, en caso de ser ejecutado. Ahora, el incremento porcentual reconoce que ese valor catastral no siempre coincide con el comercial. Pero si la parte que lo aporta considera que ese criterio no es idóneo, entonces, junto con el avalúo catastral, debe allegar un avalúo rendido por perito especializado (Regla 4).

Y en cuanto al Avaluador: en este punto no se puede omitir la aplicación de la Ley 1673 de 2013, cuyo artículo 22 establece, a la letra: "...El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprehensa cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen", sin que pueda alegar que en materias judiciales no es aplicable esa normativa, porque según su artículo 4°, el Avaluador desempeña su labor, por vía de ejemplo, "En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiera para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros."

Quizás no sobre agregar, que como el avalúo de bienes por excelencia contiene un alto grado de conocimiento técnico, a la par que económico, en el mercado inmobiliario, es claro que constituye un verdadero dictamen pericial y, al revestir esta característica, a no dudar, deberá allanarse a los requisitos

estampados en el artículo 226 ibídem, además que en las condiciones que establece el canon 232.

En el caso que ocupa la atención de esta Falladora, el avalúo allegado por la demandante y el aportado por el demandado coinciden en la ubicación del inmueble, sus características, destinación actual y su estratificación. En general, son más las coincidencias que las diferencias, puesto que ambos refirieron que se trata de un terreno rectangular, con un área de terreno de 214 m² y total de 232 m² construidos, ubicado en la Calle 16 1N #38-40 barrio "EL PRADO" de esta ciudad.

Para cada una de las pericias, quienes los elaboraron, recordémoslo, determinaron un valor de **\$484.400.000** contratado por la Ejecutante y **\$514.853.332** del sector demandado, y la diferencia reside en el valor unitario del metro cuadrado, tanto del terreno construido como del que no, en su orden, así:

PERITO: CARLOS RESTREPO DÍAZ

DESCRIPCIÓN	AREA	VLR.MT2	VLR.TOTAL
Área terreno	214.00 Mts2	\$800.000.00	\$ 171.200.000.00
Área construida	232.00 Mts2	\$ 1'350.000.00	\$ 313.200.000.00
Valor total			\$ 484.400.000

PERITO: ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN

DESCRIPCIÓN	AREA	VLR.MT2	VLR.TOTAL
Terrero	214.55 Mts2	\$1'070.000.00	\$ 229.568.500.00
Construcción	232.00 Mts2	\$ 1'229.676.00	\$ 285.284.832.00
Valor total			\$ 514.853.332.00

La discrepancia entre uno y otro concepto, que desde luego incide en la valuación, recae, como es evidente, en el valor asignado al metro cuadrado de la propiedad objeto de observación.

Corresponde, entonces, valorar esos dictámenes con apego a las directrices establecidas en el artículo 232 del C.G.P., el cual, en lo que atañe al contenido, ordena tener en cuenta las reglas de la sana crítica, con especial cuidado en "la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos...".

Lo precedentemente expresado, descarta toda posibilidad de remitirse exclusivamente a las conclusiones, puesto que, en todo

caso, siempre será necesario detenerse en las razones que las justifican, las cuales deben considerar el conocimiento especializado del experto, las características o rasgos del hecho o bien que es objeto de valoración, tanto más si se trata de dictámenes que, al mismo tiempo, son de verificación y de opinión.

Sobre el particular, se recuerda que el juez, en doctrina de la Corte Suprema de Justicia:

"[N]o se encuentra imperativamente obligado a acatar el dictamen pericial, ya que el Código de Procedimiento no consagra una tarifa científica. Esa prueba, como todas las demás, debe ser apreciada por el juez en conjunto con las demás que obren en el proceso y de acuerdo con las reglas de la sana crítica (art. 187 C.P.C.), labor que, tratándose de aquella, se realizará teniendo en cuenta la precisión, firmeza y calidad de sus fundamentos (art. 241 ib.), tarea en la que el juzgador goza de autonomía"².

En ese designio, del escrutinio de la peritación rendida por **RESTREPO DÍAZ** evidencia que su conclusión fue cimentada en: **a)** el valor comercial del inmueble, a partir del método comparativo de mercado y de costo o reposición; **b)** su ubicación y localización; **c)** el uso potencial del bien y sus perspectivas de valorización; **d)** el área de construcción existente; **e)** la infraestructura y servicios públicos de la zona y el predio; **f)** las especificaciones de la construcción y el estado de conservación; **g)** el uso dado del inmueble y, finalmente, **h)** el estudio de mercado bajo parámetros de homogeneización para el periodo actual.

Para el desarrollo de su concepto, es notorio que se basó en cualidades puntuales, de trascendental importancia y que constituyen aspectos preponderantes en la determinación del valor de un bien raíz, tales como la identificación del inmueble por cada planta (2 pisos), sistema de construcción, información catastral, análisis técnico de la edificación y la discriminación del total del área y del terreno construido con su respectivo valor del metro cuadrado; conocimiento que confrontó con la documental conducente.

Se consigna una descripción general del sector donde se ubica el predio, que luce pertinente para la ponderación pecuniaria requerida. Como criterios de ese análisis, se apoyó en la

² Cas. Civ. Sentencia de 9 de septiembre de 2010. Rad. 2005-00103-01

ubicación dentro del entorno de la ciudad, vetustez de la construcción, su frente a la vía, infraestructura urbanística, actividad edificadora y movimiento de ventas, potencial de desarrollo del predio, estado de las vías y servicios públicos, tipos de edificaciones circunvecinas, entre otros.

A partir de esos datos, el perito delimitó el mercado a los predios que, en su opinión, estaban más cercanos al bien materia del proceso (barrio, estrato, antigüedad, etc.), señalando, por lo menos, 6 ofertas.

Así, al calor de un análisis estadístico como lo autoriza la Resolución 620 del 2.008 el perito **CARLOS RESTREPO DÍAZ** ponderó el valor promedio del bien observado con miramiento en las 6 ofertas, producto de lo cual encontró un coeficiente de variación del 7%, teniendo en cuenta que el predio con más valor es de \$1.000.000.00 y el de menor de \$532.994.00, y bajo ese baremo adoptó un valor que considero representativo de \$800.000.00 por metro cuadrado y, de 1.350.000 para el área construida.

Adicionalmente, toda la información empleada y consultada por el experto, se aviene a los postulados que la doctrina judicial de la CSJ, ha dejado sentada en su jurisprudencia, en tanto que

"...la tarea pericial debe explicitar la información y metodología empleadas, con una apropiada ilación lógica, que tenga sostén en las reglas, los métodos y procedimientos científicos o técnicos de la ciencia, la técnica o el arte que lo orienten y exhiban los perfiles propios de la objetividad y fuerza persuasiva que reclama el proceso judicial, pues de lo contrario deja traslucir una sola conjetura del perito, que de ese modo no puede ofrecer el conocimiento especializado requerido conforme a la respectiva área (...)". (SC10291-2017).

Es que, en efecto, todo lo disertado sobre la peritación, tuvo su respaldo con la visita al terreno que realizara el profesional, la cual incorporó fotografías para ilustrar lo observado, planos de localización geográfica, compiló antecedentes pertinentes y los aplicó al cálculo dinerario, tuvo el auxilio de datos económicos, fuentes especializadas, con descripción de las particularidades del inmueble.

En suma, la probanza en comentario tiene suficiente poder suasorio, por hallarla acorde a las pautas del artículo 241 del C.P.C. (CGP, Art. 232), dicho de manera extensa: tiene firmeza, cuenta con claridad y precisión, se observa calidad en sus fundamentos y

proviene de persona idónea en la materia en la que conceptúa, pues en todo caso, cumple con la exigencia que establece el artículo 22 de la Ley 1673 de 2013, esto es se halla inscrito en la RAA.

Además, cabe agregar, hizo todas las declaraciones que exige el artículo 226 del Código General del Proceso, especialmente, para evidenciar su idoneidad, la relación de las probanzas que prevé su numeral 4°, de dicha preceptiva.

No sucede lo mismo con el dictamen elaborado por **ANDRES FELIPE RESTREPO VILLAN**, pues dicho concepto luce débil, impreciso, carente de solidez, como pasa a verse.

El perito cuantificó el valor del metro cuadrado en función del valor comercial, pero, aunque reparó en que se trataba de un predio el cual esta sujeto a una reglamentación urbanística, hizo un estudio de mercado tomando como base unos bienes -tres en realidad- de destinación comercial, criterio de ponderación que no atiende la parametrización por homogenización, **lo cual hace que el valor del área sea mayor para aquellas propiedades de tipo urbano, como lo es la analizada en autos.**

Nótese que de conformidad con el Acuerdo 023 de diciembre de 2013 por medio del cual se ajustó el plan de ordenamiento territorial de este municipio, adoptado mediante Acuerdo 015 de mayo de 2000 el predio centro de este juicio, se encuentra ubicado en el perímetro urbano, zona residencial, según el plano No. 11 "Perímetro urbano y área de expansión". [Ver documento](#)

Así mismo, el peritaje asomado por la parte demandante echó de menos ilustrar como con suficiencia lo hizo su homologado, las ofertas que, dice, son homogéneas para calcular el valor conceptuado, dejando a merced de su propio dicho una temática que, a no dudarlo, debe ser respaldada con los documentos que lo soportan, desconociendo que el perito debe "...Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen." (CGP, art. 226, núm. 10.)

Entonces, a pesar que en la peritación elaborada por **RESTREPO VILLAN** se detallan aspectos como **a)** la memoria descriptiva del inmueble, **b)** determinación física del mismo, **c)** descripción de la construcción, **d)** características del sector, **e)** metodología de la

valuación entre otros, como criterios de valoración para el cálculo económico, se insiste, para este último aspecto, se precipitó el perito al tomar como base unos bienes de destinación diferente tipo: "**LOTE COMERCIAL**" para extraer de allí una suma que se aproxime al valor real de la edificación observada.

Por tanto, no puede ofrecer convencimiento una peritación cuyas conclusiones carezcan de fundamento o sean precarias; tampoco aquella en el que unas u otras sean vagas, imprecisas o inconsistentes; menos aun la que deja vacíos o precipita conclusiones sin justificación alguna, o la que luce vacilante, como la que acaba de analizarse. Al fin y al cabo, "...en materia de dictamen pericial -como con todas las pruebas- lo importante no es que el juez termine sabiendo, sino que termine creyendo..."³.

En este orden de ideas, esta Falladora acoge los fundamentos del peritaje elaborado por **CARLOS RESTREPO DÍAZ** y allegado por la parte demandante, a fin de determinar que el **avalúo** para el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 375-10491 corresponderá a la suma de **\$484.400. 000.00**.

Finalmente, teniendo en cuenta la decisión que se está adoptando y que el operador judicial juzgará la imparcialidad del perito acorde con las reglas de la sana crítica "**...pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad...**" esta Administradora de Justicia se relevará de estudiar la observación planteada por el extremo activo, remitiéndose ella, a las consideraciones de esta providencia.

Tomando pie en las exposiciones motivacionales que anteceden, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartago - Valle del Cauca, en uso de sus atribuciones legales:

IV.- RESUELVE:

Primero. - **TENER** como **AVALÚO** para el bien inmueble distinguido con la **MATRICULA INMOBILIARIA NO. 375-10491**, según el **Dictamen**

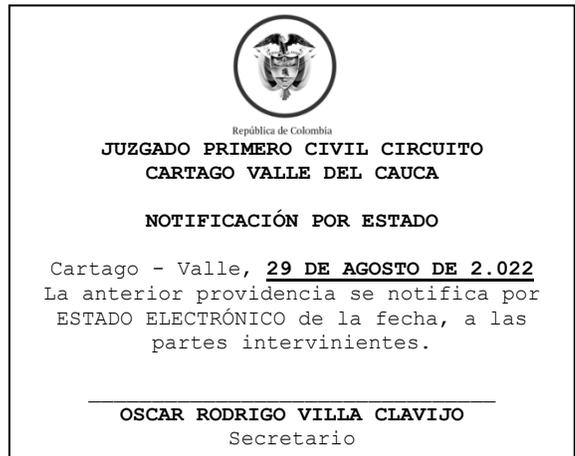
³ Álvarez Gómez MARCO ANTONIO. Ensayos sobre el Código General del Proceso. Volumen III. Medios Probatorios. Ed. Temis S.A. 2017, Pág. 342.

Pericial rendido por el perito **CARLOS RESTREPO DÍAZ**, la suma de **\$484.400.000.00** y, aportado por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ



Firmado Por:

Liliam Naranjo Ramirez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Cartago - Valle Del Cauca

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: **089f2cee0face4744923c0fb617aa3ea814cd343325ae79266d00e5e70cab2d2**

Documento generado en 26/08/2022 02:14:54 PM

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

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