

SECRETARÍA.-

A Despacho de la señora Juez, informándole que se encuentra dispuesto el interregno para resolver en lo ateniendo 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. De conformidad con el **Acuerdo PCSJA23-12089** expedido por el CSJ, los términos judiciales estuvieron suspendidos desde el **14 al 20 de septiembre de 2.023**. Cartago - Valle, septiembre 21 de 2023.

Secretaria,

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTIUNO (21) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2.023)



República de Colombia

Referencia: **VENTA DE BIEN COMÚN** promovido por **LIBIA EDITH VANEGAS DE MUÑOZ y OTROS** contra **HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA y LUZ MARINA VANEGAS ARIAS**

Radicación: 76-147-31-03-001-2022-00081-00

Auto: **1.465**

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.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES.-

Agotada la fase de instrucción del proceso, por medio de Auto No. 286 adiado el 24 de marzo de la presente anualidad, se decretó la **venta en pública subasta** del bien inmueble distinguido con la **M.I. 375-36788**.

Posteriormente, a través de la providencia del 28 de julio, se **corrió traslado** del avalúo comercial otorgado a ese bien por valor de **\$1.005'600.000**, traído por el sector demandado¹.

Tempestivamente los convocantes formularon observaciones y, adicionalmente, allegaron otro dictamen pericial² como soporte de las mimas. En lo medular, la crítica, se encamina a cuestionar el valor del metro cuadrado otorgado y la inidoneidad del perito que lo elaboró.

Sometida a contradicción esa nueva pericia -3 días- los comuneros demandados exhibieron³ que el valor se justifica en la medida que

¹ Ver documento: "014ContestacionLuzMarina: folios 22 al 38"

² Ver documento: "058.-Avaluo"

³ Ver documento: "065MemorialObjeciones"

es un sector semicomercial o mixto y, además, este último trabajo pericial no justificó adecuadamente la metodología utilizada.

III. CONSIDERACIONES.-

Por sabido se tiene, que los avalúos de bienes en procesos divisorios [material o ad valorem] tiene una regulación propia que recoge el art. 406 inc. 3 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 (divisorio o venta del bien común), 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 la demandante, pues, de alguna manera quiso el legislador que el comunero disidente llegara al proceso probando, so pretexto de imprimirle celeridad al mismo y evitar a toda costa dilaciones injustificadas por cuenta de esa particular acto de parte.

En cuanto a la oportunidad: señala el precepto en cita que lo será para quien ejerce la acción divisoria o ad valorem en el **libelo genitor** con determinación del valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

Por supuesto, para el convocado al juicio, el hito temporal lo determina el término de traslado de la demanda (CGP, art. 409) en este caso de diez (10) días, interregno en el cual "si... no está de acuerdo con el dictamen, **podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo**" y

cuestionar, en lo basilar, su idoneidad y contenido de la pericia⁴.

Por consiguiente, como el proceso cuenta con los dictámenes necesarios desde que se integra la relación procesal, si no existe oposición se decretará -sin necesidad de audiencia- la división o la venta, según corresponda. Si lo primero, una vez en firme dicho auto se emitirá sentencia, si lo segundo, se procederá al remate una vez practicado el secuestro, en la forma dispuesta para los procesos ejecutivos (art. 411 ib.).

En cuando 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, **la aportación de un nuevo dictamen o la citación del perito**. De ahí que, en línea de principio, lo normal en estos casos es que la prueba se enfrente con otra prueba para que el instructor del proceso defina sobre «el precio del bien».

De modo que, 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.

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 4º, 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

⁴ Manual de derecho procesal, Tomo III. Procesos de conocimiento. CAMACHO Azula, 6ª Edición, Ed. Temis, Pág. 339.

característica, a no dudarlo, 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 los demandados y el aportado por los demandantes 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, de topografía plana, con un área de terreno total de 1.257 m² y construida de 183 m², ubicado en la Carrera 2 No. 44-26 barrio "SANTA ANA" de esta ciudad.

Para cada una de las pericias, quienes los elaboraron, recordémoslo, determinaron un valor de \$1.005.600.000 contratado por la demandada LUZ MARINA VANEGAS ARIAS y \$351.043.944 del sector demandante, y la diferencia reside en el valor unitario del metro cuadrado, así:

PERITO: GONZALO ALFONSO JARAMILLO ÁNGEL

DESCRIPCIÓN	AREA	VLR.MT2	VLR.TOTAL
Área terreno	1.257 Mts2	\$800.000.00	\$1.005.600.000.00
Valor total			\$1.005.600.000.00

PERITO: SAUZAL INMOBILIARIA ING. PAULA LORENA GIRALDO

DESCRIPCIÓN	AREA	VLR.MT2	VLR.TOTAL
Área Terrero	1.257 Mts2	\$231.000.00	\$ 290.367.000.00
Construcción	183 Mts2	\$ 331.568.00	\$ 60.676.944.00
Valor total			\$ 351.043.944.00

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”⁵.

En ese designio, del escrutinio de la peritación rendida por la compañía **SAUZAL INMOBILIARIA** 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 planta (1 piso), 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 (Escritura Pública, Certificado Inmobiliario, etc.).

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 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.

⁵ Cas. Civ. Sentencia de 9 de septiembre de 2010. Rad. 2005-00103-01

A partir de esos datos, la 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, 3 ofertas, a las cuales les aplicó un análisis de depreciación basado en las tablas de Fitto y Corvini adoptadas por la Resolución 620 de 2008.

Al socaire de un análisis estadístico como lo autoriza la Resolución 620 del 2.008 la perito ingeniera **PAULA LORENA GIRALDO** ponderó el valor promedio del bien observado con miramiento en las 3 ofertas, producto de lo cual encontró un coeficiente de variación del 2.6%, teniendo en cuenta que el predio con más valor es de \$231.000 y el de menor de \$219.129, y bajo ese baremo adoptó un valor que considero representativo de \$231.000 por metro cuadrado y, de 331.568 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 la profesional (14-08-2023), la cual incorporó fotografías para ilustrar lo observado, planos de localización geográfica, **reglamentación urbanística** (POT) 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 comento tiene suficiente poder suasorio, por hallarla acorde a las pautas del artículo 232 del C.G.C., 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 inscrita 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, según se puede evidenciar en la página 42 del archivo "058".

No sucede lo mismo con el dictamen elaborado por **GONZALO ALFONSO JARAMILLO ÁNGEL**, 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, se reservó justificar esa cantidad asignada a través de uno de los métodos para determinar el avalúo de un bien inmueble tal como lo prevé el capítulo II de la Resolución 620 de 2008, 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 **JARAMILLO ÁNGEL** se detallan aspectos como **a)** la memoria descriptiva del inmueble, **b)** determinación física del mismo, **c)** descripción de la construcción, **d)** características del sector y, **e)** condiciones climáticas y meteorológicas, se insiste, no existe evidencia de las investigaciones, averiguaciones o en general de las fuentes utilizadas por el perito para determinar el valor de \$800.000 por metro cuadrado; tarea en la que se imponía hacer uso de los métodos que disciplina la normativa antes señalada.

Por tanto, no puede ofrecer convencimiento una peritación cuyas conclusiones carezcan de fundamento o sean precarias; tampoco aquella en la 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..."⁶.

Así, pues, del examen realizado por esta Juzgadora sobre la experticia elaborada por el perito contratado por la parte actora, se observa que éste es el más idóneo para los efectos que en éste se reclaman, recuérdese que, se basó en cualidades puntuales, de trascendental importancia y que constituyen aspectos

⁶ Álvarez Gómez MARCO ANTONIO. Ensayos sobre el Código General del Proceso. Volumen III. Medios Probatorios. Ed. Temis S.A. 2017, Pág. 342.

preponderantes en la determinación del valor de un bien raíz, tales como la identificación del inmueble, la discriminación del área construida y el valor del metro cuadrado, la reglamentación urbanística y, demás aspectos ya vistos.

De ahí que, como lo tiene decantado nuestro superior funcional «solamente tendrá eficacia probatoria -total o parcial-, en la medida que sea claro, preciso y detallado, es decir, que dé cuenta de los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que de los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones presentadas al plenario; y corresponde desecharlo, cuando carezca de la firmeza, precisión y claridad que deben caracterizarlo para ilustrar y transmitir el conocimiento de la técnica, ciencia o arte de lo dicho⁷».

En este orden de ideas, esta Falladora acoge los fundamentos del peritaje elaborado por **PAULA LORENA GIRALDO** adscrita a la compañía **SAUZAL INMOBILIARIA** y allegado por la parte demandante, a fin de determinar que el **avalúo** para el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 375-36788 corresponderá a la suma de **\$351.043.944.00.**

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.- **APROBAR** como **AVALÚO** para el bien inmueble distinguido con la **MATRICULA INMOBILIARIA NO. 375-36788**, según el **Dictamen Pericial** rendido por el perito **PAULA LORENA GIRALDO** adscrita a la compañía **SAUZAL INMOBILIARIA**, la suma de **\$351.043.944.00** y, aportado por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ

**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Cartago - Valle, **22 DE SEPTIEMBRE DE 2.023**
La anterior providencia se notifica por
ESTADO ELECTRÓNICO de la fecha, a las
partes intervinientes.

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO
Secretario

⁷ Tribunal Superior de Buga, Sala Civil Familia. Auto 085-2020 del 25 de junio de 2020. Rad. 2015-000127. MP Bárbara Liliana Talero Ortiz.

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: **b96c13f47c28ab188cf6a7352957370153124f900bdb63a15568297f6a20a83a**

Documento generado en 21/09/2023 03:00:23 PM

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