

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 al avalúo catastral y, las experticias allegadas por las partes entrabadas en este asunto. Sírvasse proveer. Cartago - Valle, Enero 28 de 2.021.

Secretario,

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), PRIMERO (01) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).



República de Colombia

Referencia: **EJECUTIVO** [ACCIÓN REAL] promovido por **JOSÉ ROGELIO GONZALEZ MORALES** y **CRISTINA GONZALEZ GIL** contra **GUILLERMO CASTILLO VALDEZ**
Radicación: 76-147-31-03-001-2018-00062-00
Auto: **078**

I. INTROITO.-

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. 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; salvo que se trate del avalúo catastral, el cual para su determinación, bastará allegar el instrumento público que lo contenga (factura de impuesto predial o, el certificado que emite el titular de catastro).

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 otrora código rituario, que engastaba esa responsabilidad de aportar la peritación primero en el demandante y luego en su contendor.

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 cuando a la contradicción: a diferencia del régimen general, tratándose de avalúos en la especie de esta Litis, solo existe una forma de refutación, esto es 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: bien porque se allegaron plurales avalúos, ora que se formularon observaciones dentro del término señalado en la ley. Ahora bien, caber mencionar que la contradicción del avalúo

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.

siempre será un trámite escrito que se define por fuera de audiencia. Si solo se formulan observaciones o se **allegaron varios avalúos contradictorios, el juez resolverá de plano.**

No existe por tanto 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/o **se allegó otro avalúo**, como aquí ocurrió, el juez pondrá en conocimiento de los intervinientes esa peritación y luego resolverá el cuestionamiento, como así ocurrió.

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 comprenda 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.".

Con base en el artículo 444 numeral 4 del Código General del Proceso, el demandante en la presente ejecución aportó el avalúo catastral y, junto con éste, un peritaje que contiene la estimación comercial del bien inmueble aprendido en el mismo, en

la suma de **\$469.000.000.00**, teniendo en cuenta que no consideró idóneo el primero y, así se lo autoriza la legislación.

Como sustento de sus observaciones, el demandado a través de procurador judicial, presentó un nuevo dictamen -avalúo comercial- el cual arrojó un guarismo de **\$593.000.000.00**, respecto del cual, si bien el extremo activo discutió su extemporaneidad, la verdad es que el término de traslado -10 días- solo se puede despuntar desde el momento en que el demandado pudo acceder a la peritación que aportó su contraparte [17 Julio 2020 enviado vía correo electrónico por el despacho] y no desde que se corrió traslado por auto en el estado electrónico del 3 de Julio de 2020. Esto porque involuntariamente no se adjunto en aquel, el referido dictamen.

Ahora bien, 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 cualidad, a no dudarlo, deberá allanarse a los requisitos estampados en el artículo 226 ibidem, además que en las condiciones que establece el canon 232.

Una lectura de ambas experticias, deviene diáfano que el avalúo presentado por la parte demandante, a diferencia del aportado por la parte demandada, contiene todos los presupuestos que demanda la ley adjetiva, especialmente porque en su concepto expuso uno a uno los requisitos que establece el artículo 226, **con expresión de los peritajes rendidos ante otras autoridades judiciales**, cuya naturaleza es similar al aquí rendido. Aspectos sobre los cuales, es importante recabar porque de allí sobreviene precisamente su idoneidad, como un profesional calificado para rendir este tipo de informes periciales.

Requisito que, valga decir, se echó de menos en la peritación aportada por el demandado.

Para tal propósito se tiene que la experticia allegada por primera ocasión, señala como metodología la de **comparación o de mercado**, de cara a fijar el valor comercial del bien mediante un estudio de las ofertas o transacciones recientes, método admitido para este tipo de evaluaciones. Con estas nociones y confrontado el dictamen, de entrada, esta Juzgadora colige que la estructuración de sus diversos componentes, fueron los aplicados para el caso y,

fueron debidamente explicados en el trabajo avaluatorio, como para inferir que son eficaces para la acreditación de los hechos tema de prueba.

Al inicio de la peritación se identifica el predio y se precisa su destinación económica actual (uso comercial); se indica que la visita se realiza el 10 de Marzo de 2.020. A continuación, se consigna la información catastral, con señalamiento del respectivo avalúo en cuantía de **\$469.000.000.00**, después se observa una descripción general del sector donde se ubica el predio, que luce pertinente para la ponderación pecuniaria requerida.

Continúa el peritaje con la extensión superficiaria (Con soporte en fuentes documentales), detalla el área o franja objeto del avalúo y su valor por metraje; luego se consigna la ubicación y linderos, se describen las condiciones topográficas, geométricas, entre otros. Adelante detalla las características generales y particulares de las construcciones existentes en el sector, para determinar un valor aproximado del metro cuadrado.

Así las cosas, toda la información empleada y consultada por el perito, 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 experto, la cual incorporó fotografías para ilustrar lo observado, 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. General del P., 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, **sin perder de vista que quien lo rindió se encuentra inscrito en el RAA.**

En consecuencia, tras la confrontación de los dictámenes se concluye sin dubitación que la experticia del sector demandado se encuentra huero de las afirmaciones y declaraciones que decanta el artículo 226 numeral 5 de la misma codificación, de cara a la acreditación del perito consultado por el demandado. Y no se diga que esto es cuestión de poca monta, puesto que en cierta forma la parte, al aportar el concepto, **tiene el deber** de acreditar su perito, dada la importancia que ese elemento de juicio tiene en la valoración de la prueba (CGP, art. 232).

Pertinente es, en este punto, lo que ha dicho la doctrina nacional, acerca del tópico en comentario, a saber: "...Por consiguiente, le corresponde al perito señalar y demostrar -con documentos- cuál es su profesión, oficio, arte o actividad especial, al igual que el saber de los miembros de su equipo de trabajo, según el caso. No hay espacio aquí para que el perito se guarde datos sobre su preparación y la de los suyos, so capa de modestia; que el experto diga cuan sapiente es. En cierta forma, esas calidades profesionales, técnicas o artísticas llevarán al juez a decirse ¿cómo no creerle al perito?".

(...) Y que también refiera su experiencia y la de los suyos, porque no solo es importante saber, sino también haber aplicado ese conocimiento. **Tal la razón para que deba allegar documentos que respalden su práctica, y que puntualice los casos en los que ha obrado como perito o colaborador de peritación, indicando el juzgado ante el que se hizo valer el concepto, las partes y la materia sobre la cual versó².**

De modo que, en el presente caso para efectos de la almoneda se tendrá en cuenta el valor de **\$469.000.000.00** expuesto por el peritazgo traído por la parte actora.

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:

² Álvarez Gómez, Marco Antonio. Ensayos sobre el Código General del Proceso. Volumen III. Medios Probatorios; Pág. 286. Editorial Temis S.A. 2.017.

IV.- RESUELVE:

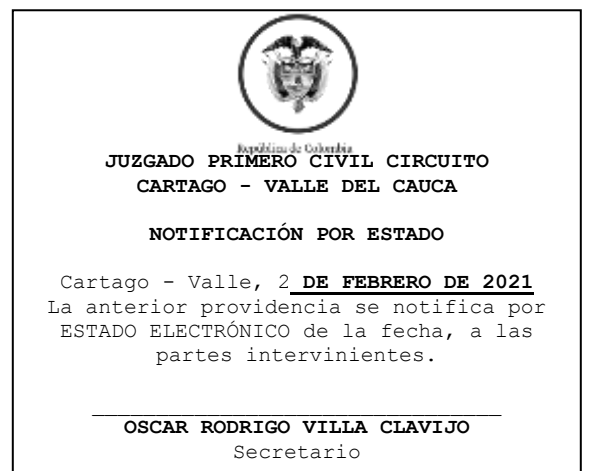
Tercero.- **TENER** como **AVALÚO** para el bien inmueble distinguido con la **MATRICULA INMOBILIARIA NO. 375-15521**, según el **Dictamen Pericial** rendido por el perito **HUMBERTO MARÍN ARIAS**, la suma de **\$469.000.000.00** y, aportado por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ

mjd



Firmado Por:

LILIAM NARANJO RAMIREZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CARTAGO

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:
831dde19a59521c69d89f1c0816ba5fd9de2573fdf44c6d00b7477425b44c86
Documento generado en 01/02/2021 03:55:23 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>