

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 la pericia obrante en el proceso, y su correspondiente observación avivada por la parte demandada. Sírvasse proveer. Cartago - Valle, Mayo 21 de 2021.

Secretario,

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CARTAGO (VALLE DEL CAUCA), VEINTICUATRO (24) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).



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: **682**

I. INTROITO.-

Arrostrar el estudio de las observaciones planteadas por el demandado frente al avalúo comercial presentado por la parte actora, de cara a determinar el justiprecio del bien inmueble objeto de la presente demanda.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES.-

Mediante Sentencia No. 061 adiada el 08 de noviembre de 2.017, se ordenó seguir adelante con la ejecución demandada -aunque con algunas precisiones, tras prosperar algunas excepciones de mérito-; el cual, entre otras cosas, ordenó el avalúo de bien inmueble aprisionado.

Haciendo venero a tal proveimiento, el Acudiente Judicial de la parte demandada presentó el **avalúo comercial** del mismo, el cual se sometió al traslado de rigor.

La Mandataria Judicial del obligado, mediante escrito dirigido en término legal, formuló observaciones a aquel peritaje, conforme se lo impone el artículo 444 del C. G. del Proceso.

Un fiel breviario de dicha gestión, estriba en que: **a)** el avalúo comercial **perdió** vigencia al amparo del artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, en tanto que determina el periodo de un año para

tal efecto, interregno que se encuentra vencido desde el 06/12/2020; **b)** que la estimación económica dista mucho del valor actual en el mercado inmobiliaria y; que **c)** si bien se menciona que utilizó el método de comparación "...el mismo [entiéndase dictamen] no es desarrollado de forma explícita por el perito".

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 preceptivas 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 otrora código de procedimiento, 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

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.

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, a saber: 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 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**.

Cabe agregar, en obsequio de la claridad, 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 se allegó otro avalúo, 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 comprensa 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.".

Pues 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 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 este punto, conviene recordar que uno de los fundamentos nucleares de las observaciones agitadas por el sector demandado, es que la peritación arrimada por la demandante no tiene **validez**, si en consideración se tiene que el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, determina que los mismos tendrán vigencia por un periodo de un año.

A la sazón, sostiene la Personera Judicial de la parte demandada que, tras despuntar el interregno en cita -1 AÑO- desde la fecha de su elaboración por parte del perito **ADRÉS FELIPE RESTREPO V.** con registro "**RAA AVAL 14570053**", que lo fue el **06 de diciembre de 2019** es evidente que, para el mismo día y mes, pero del año 2020, habría perdido validez o vigencia.

De cara ese primer segmento de la gestión defensiva propuesta por la parte Ejecutada, dígame sin pérdida de momento, que la misma se abre paso, por las razones que brevemente se compendian a continuación. Hecho que desde luego releva al Juzgado de adentrarse en el estudio de los demás planteamientos que edifican las observaciones, por sustracción de materia.

El artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, ubicado en el capítulo tercero que gobierna el «procedimiento para la elaboración y controversias de los avalúos», prevé que los avalúos tendrán una vigencia de un año, **contado desde la fecha de expedición** o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

La disposición en comento determina sin duda el límite temporal en que se reputa válido o vigente toda experticia enderezada a determinar el avalúo de un bien inmueble; lo cual revela, al mismo tiempo, que aquella que se encuentre por fuera del mismo, a nuestro juicio, no tiene eficacia jurídica en el proceso al cual se aduce.

No en vano, se le ha asignado un periodo de vigencia, pues es apenas lógico sostener que el transcurso del tiempo lleve intrínseca la posibilidad de que varié tangencial o superlativamente las condiciones del bien raíz y, que repercuta en el mismo, naturalmente, su valoración económica; no debe olvidarse que el obligado-deudor al ser la parte más débil en la ecuación judicial, el juez como director del proceso **debe equilibrar esas cargas de tal forma que su afectación sea mínima,** sin desconocer, desde luego, los derechos que como acreedor accede al órgano jurisdiccional.

Por supuesto, no es algo aislado o insular -fruto de una interpretación sistemática- que el artículo 457 del C. General del Proceso, relativo a la «repetición del remate» disponga que, para ese cometido, se aporte un **nuevo avalúo,** sobre todo cuando **“...haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firma”**. Clara directriz legal que demuestra, una vez más, que debe privilegiarse adecuada y responsablemente los intereses del sujeto procesal que se encuentra en desventaja, deber que se acentúa en la etapa de la almoneda.

Quizás no sobra agregar, para ahondar en consideraciones, que la experticia bajo observancia, también extraña el cumplimiento de algunos de los requisitos que disciplina el artículo 226 ibídem, esto es el señalamiento de los peritajes rendidos ante otras autoridades judiciales, cuya naturaleza es similar al aquí rendido o, el listado de las publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, si las tuviere. 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. Ahora, no se diga que ello 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 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 tal modo que, como en el presente caso las observaciones no estaban sustentadas en otro dictamen, la resolución en éste, no puede ser otra diferente a improbar el avalúo presentado por la parte demandante, según las motivaciones de este auto.

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.- **IMPROBAR** el **AVALÚO COMERCIAL** rendido con relación al bien inmueble distinguido con la **MATRICULA INMOBILIARIA NO. 375-**

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

10491 de propiedad del demandado, según el **Dictamen Pericial** rendido por el perito **ANDRÉS FELIPE RESTREPO** y, aportado por la parte demandante.

Lo anterior, según las motivaciones de esta providencia.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

LILIAM NARANJO RAMÍREZ

Firmado Por:
LILIAM NARANJO RAMÍREZ
JUEZ CIRCUITO PRIMERO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO PRIMERO



JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
CARTAGO VALLE DEL CAUCA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Cartago - Valle, **25 DE MAYO DE 2021**
La anterior providencia se notifica por ESTADO ELECTRÓNICO de la fecha, a las partes intervinientes.

OSCAR RODRIGO VILLA CLAVIJO
Secretario

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:
13ddf265d8af693f1ece80028dab119a26ae26e10144c2b51a38c3cf858970f3
Documento generado en 24/05/2021 06:21:46 AM

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