RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION DEL AUTO. RAD: 2016-47-00

landa zuri hinestroza cataño <zurylanda@hotmail.com>

Jue 1/09/2022 4:04 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: julianmayorsalazar@live.com <julianmayorsalazar@live.com>

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E. S. D.

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION DEL AUTO Nro. 1.219, de fecha 26 de agosto de 2022.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: MARIA TERESA PATIÑO

DEMANDADO: FLORENTINO TAMAYO PEREZ

RAD: 2016-47 -00

LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO,

SEÑORES

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

E. S. D.

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION DEL AUTO Nro. 1.219, de fecha 26 de agosto de 2022.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: MARIA TERESA PATIÑO

DEMANDADO: FLORENTINO TAMAYO PEREZ

RAD: 2016-47

LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada del demandado, me permito agotar recurso de reposición y en subsidio apelación, en relación al Auto Nro. Nro. 1.219, de fecha 26 de agosto de 2022, por medio del cual el despacho desestima el avalúo presentado por la parte demandada, por considerar que el avalúo presentado por la parte demandante cumple con todos los presupuestos de ley, cuando, a los ojos de esta togada y, conforme se manifestó debidamente en escrito de observación frente al avalúo, dicho peritaje no cumple con los parámetros del Art. 226 del CGP, inciso 6°, numeral 3°, al existir una flagrante falta de demostración de idoneidad del perito avaluador, ya que no se aportó con el peritaje, títulos académicos que acrediten los estudios y la identidad del perito avaluador, necesarios para demostrar la idoneidad y conocimiento del perito, conforme los exige, de manera taxativa, la norma mencionada, cuyo artículo reza lo siguiente:

CAPÍTULO VI.

PRUEBA PERICIAL.

ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

.....

.....

.....

.....

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1.

2.

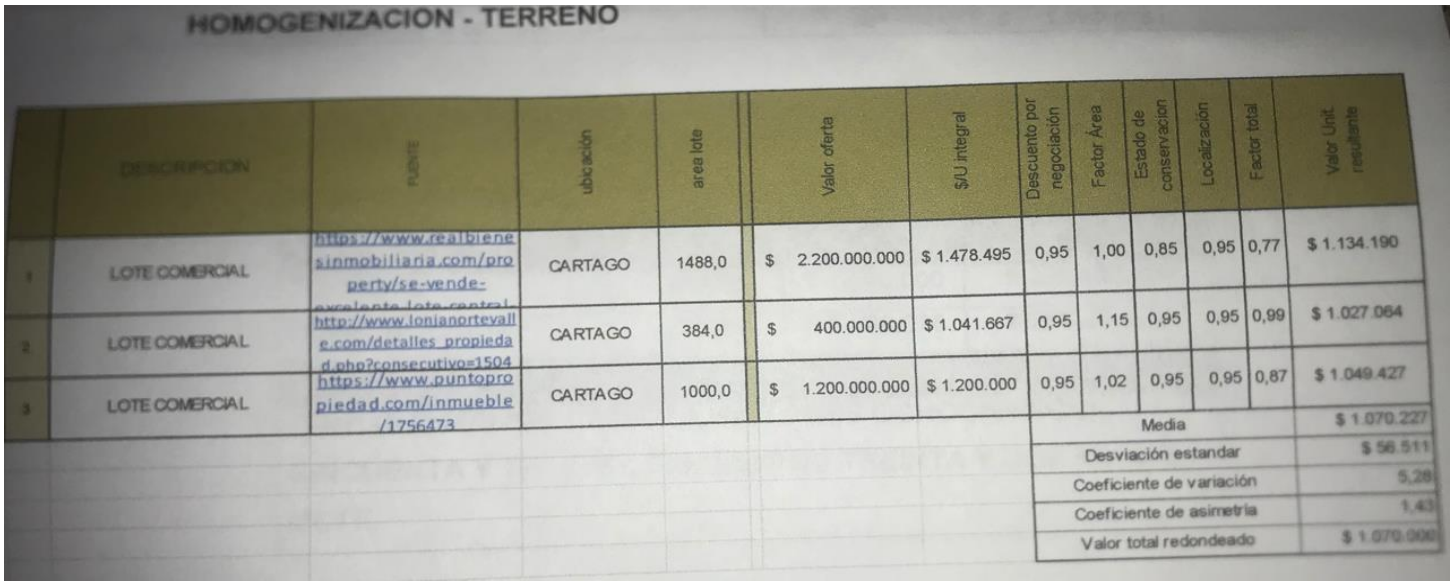
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. (SUBRAYADO FUERA DE TEXTO)

Bajo el parámetro de ley, el aludido dictamen no cumple con este requisito, ya que no se observa entre sus anexos los documentos relativos a los títulos académicos que lo habilitan para su ejercicio, y sin que el auto que resolvió las observaciones, se hiciera alusión alguna a esta observación que, como se indicó, quedó incluida en el memorial de observaciones. De apreciarse sin este requisito, y darle otra interpretación, se estaría violentando aquel principio de derecho que indica que "Donde la ley no distingue, no le es dado distinguir al intérprete".

POCA VALORACION DEL AVALUO PRESENTADO POR PARTE DEMANDADA

En relación a los avalúos como tal, la juzgadora incurre en un exceso ritual manifiesto, prefiriendo la forma sobre los aspectos del fondo de ambos avalúos, pues, si bien al principio en dicho Auto se reconoce el valor sustancial de ambos avalúos, en la conclusión se entiende que prefirió la forma, al indicar que el otro avalúo se encontraba mejor documentado por que contenía fotos con las ofertas comparadas para la realización del estudio de precio.

Que revisado el avalúo presentado por la parte demandada, no obstante no estar la fotografías, si consta de dicho estudio, conforme se logra observar en el cuadro descrito en la página 8 de dicho avalúo, con indicación de las fuentes de información, donde se extrae el siguiente estudio de homogenización:



HOMOGENIZACION - TERRENO

	DESCRIPCION	FUENTE	ubicación	area lote	Valor oferta	$/U integral	Descuento por negociación	Factor Área	Estado de conservacion	Localización	Factor total	Valor Unit. resultante
1	LOTE COMERCIAL	https://www.realbienesinmobiliaria.com/property/se-vende-	CARTAGO	1488,0	$ 2.200.000.000	$ 1.478.495	0,95	1,00	0,85	0,95	0,77	$ 1.134.190
2	LOTE COMERCIAL	http://www.lonianortevalle.com/detalles_propiedad.php?consecutivo=1504	CARTAGO	384,0	$ 400.000.000	$ 1.041.667	0,95	1,15	0,95	0,95	0,99	$ 1.027.064
3	LOTE COMERCIAL	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1756473	CARTAGO	1000,0	$ 1.200.000.000	$ 1.200.000	0,95	1,02	0,95	0,95	0,87	$ 1.049.427
											Media	$ 1.070.227
											Desviación estandar	$ 56.511
											Coeficiente de variación	5,28
											Coeficiente de asimetría	1,43
											Valor total redondeado	$ 1.070.000

En dicho cuadro se observa datos de los predios tomados para el estudio, tales como el área, la ubicación, el valor a ofertar, valor U integral, descuento por negociación, factor área, estado de conservación, localización, factor total y el valor unitario resultante.

Y en la parte de los totales del cuadro, se observan también datos como la media aritmética aplicada, la desviación estándar, el coeficiente de variación, el coeficiente de asimetría y, como resultado del ejercicio, el valor total $1.070.000, correspondientes al valor del avalúo comercial del terreno.

Y si observamos el avalúo presentado por la parte demandante, en el cuadro de homogenización, página 18 de dicho primer avalúo, se evidencia lo siguiente:

Con la información anterior, una vez homogenizada, se procedió a realizar los cálculos matemático- estadísticos, para establecer el valor comercial del m2 de terreno, según lo establecido por la Resolución 620 del 2.008 del IGAC.

No.	Tipo	Vereda	Valor pedido	Área	
				M2	**Vlr/m2**
1	**Urbano**	**--/--**	**230.000.000**	**74**	$932.432
2	**Urbano**	**--/--**	**240.000.000**	**72**	$1.000.000
3	**Urbano**	**--/--**	**350.000.000**	**197**	$532.994
4	**Urbano**	**--/--**	**240.000.000**	**110**	$654.545
5	**Urbano**	**--/--**	**518.600.000**	**250**	$622.320
6	**Urbano**	**--/--**	**600.000.000**	**218**	$825.668
----	----	----	**Promedio**		**$828.078.581**
----	----	----	**Desviación Estándar**		**$57.960**
----	----	----	**Coef. Variación**		**7%**
----	----	----	**Limite Superior**		$1.000.000
----	----	----	**Limite Inferior**		$532.994
----	----	----	**Valor adoptado**		**$800.000**

Nótese que incluso tiene menos datos de los registrados en el segundo avalúo presentado por mi mandante, y aplican los mismos estándares, en cumplimiento de la Resolución IGAC 620 de 2008 que reza:

ARTÍCULO 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Nótese que la norma no exige un número de ofertas a estudiar, como tampoco fotografías, sino que lo que importa son los datos que sean comparables con el bien a avaluar, circunstancia que se presenta en ambos avalúos, por lo cual no le asiste la razón a la juez, al momento de indicar que el avalúo presentado por mi representado carece de explicación acerca de la técnica aplicada, cuando no es cierto, y se aplicó la misma técnica; pero si lo que el despacho quería eran fotografías de los predios, entonces está colocándole a mi mandante una tarifa probatoria que resulta a todas luces ilegal, pues la veracidad de un avalúo no se puede medir por quien aportó mas fotografías, sino en explicar los métodos utilizados y las fuentes de los mismos, lo cual se observa por igual en los dos avalúos.

Lo mismo se observa de la forma en la que se calculó el avalúo de la construcción, acudiendo ambos avalúos también a la misma técnica de FITTO y CORVINI.

Luego entonces, si técnicamente ambos peritos utilizan el mismo método y técnicas, acatando la normatividad vigente en la materia, pero aun así los resultados son distintos, entonces la diferencia está en la muestra, no puede la judicatura desestimar uno y otro por que no se aportaron una fotografías, cuando si se indicó la fuente de la información tomada.

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia T- 531-10, indicó lo siguiente frente al avalúo de bienes dentro del proceso ejecutivo:

"La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece".

Para el presente caso no se están protegiendo los derechos del deudor, que, como se indicó, no está pidiendo que le regalen nada, solo está ejerciendo su derecho a presentar un avalúo del bien inmueble, por que considera que el presentado no corresponde a la realidad del mercado, como ocurre en el presente caso, donde mi mandante presenta

un segundo avalúo que tiene el mismo peso y valor probatorio que el presentado por la parte demandante, pero el despacho decide desestimarlo, sin analizarlo en su totalidad, por un aspecto meramente formal, como lo es, la falta de unas fotografías de los predios tomados como muestra, a mi parecer, sacrificando lo sustancial por lo formal.

PETICIONES

En consideración a lo anterior, solicito al despacho se sirva reponer el auto y proceder a realizar la comparación de fondo de los avalúos, sin privilegiar la forma sobre el fondo.

Se verifique, de cara al Art. 226 del CGP, inciso 6°, numeral 3°, que el avalúo presentado por la parte demandante no cumple con los requisitos de idoneidad, y por lo tanto debe desestimarse.

De no ser procedente, sírvase conceder recurso de apelación.

Agradeciendo la atención

LANDA ZURI HINESTROZA CATAÑO

C.C 31.434.683

T.P 186.567