



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

50001 31 53 001 2016 281 00

## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio, veinticuatro de junio de dos mil veintidós

Entra el Despacho a resolver sobre las observaciones invocadas respecto del dictamen presentado por el demandado, con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230- 113038 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, de conformidad con el numeral 2º, artículo 444 del Código General del Proceso.

### ANTECEDENTES:

Una vez transcurrido el traslado el avalúo comercial aportado por el demandado, el ejecutante presenta las siguientes observaciones, asegurando que:

- El perito no es idóneo, pues no cumple con experiencia, no utiliza los métodos empleados, las investigaciones realizadas y los documentos e información utilizada para rendir el dictamen, no acreditada la experiencia, no relacionó la lista de casos en los que haya sido designado como perito y demás requisitos de la norma referida para la validez, existencia y eficacia del mismo.
- También asegura que al momento de realizar el avalúo se está identificando por separado el terreno y la construcción, dando un valor al terreno que tiene de mensura 5 hectáreas 2308 m<sup>2</sup>, por valor de \$2.432.322.000 y la construcción que se encuentra en dicha área -valor por casas- por \$933.954.611 y por el concepto construcciones, se le asignó el valor de \$1.367.536.400, lo que considera desbordada, pues la construcción o mejoras hacen parte integral del área del predio, por tanto su valor no se puede apreciar de forma independiente.
- Afirma que no se hizo una investigación, que acredite la demanda y oferta de mercado, no se conoce la condición de los inmuebles a comparar, ni se aportó información que permita inferir que los bienes inmuebles analizados se refieren a bienes inmuebles con algunos parámetros similares al que se avalúa.



50001 31 53 001 2016 281 00

- Dice que el avalúo por hectárea es mayor a lo establecido en los predios que se encuentran ubicados en el sector vereda Choopal, pues está en un promedio de \$80.000.000 y la parte demandada pretende avaluar la hectárea en \$465.000.000 sin contar las construcciones adelantadas, situación que es totalmente objetable.
- Pide como pruebas, citar al perito y que se le conceda un término adicional para anexar el dictamen pericial.

### CONSIDERACIONES

De las observaciones que aduce el apoderado del extremo ejecutante se enfocan en atacar la idoneidad del perito, las demás vicisitudes que aduce, terminan siendo conclusiones conjeturales, pues tampoco aportó una pericia con el fin de establecer el valor real del predio y precisando el error en que incurrió el profesional de la materia.

Ahora, también pretende que se conceda un término adicional para aportar el dictamen que no anexó cuando se corrió el traslado del avalúo y se cite al perito en audiencia.

Lo primero que se debe examinar es la aptitud e idoneidad del perito para presentar el dictamen, significando, que se deberá cumplir con los requisitos que exige la norma que regula dichas instituciones o en su defecto los profesionales que desarrolla esa clase de actividades, para ello legislador señaló en el artículo. 2.2.2.17.3.1 del Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, el cual acogió el Decreto 556 de 2014 por medio del cual reglamenta la ley 1673 de 2013, la cual regula la actividad del evaluador, y el cual precisa:

*“De la función del Registro Abierto de A valuadores. Una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) podrá optar por desarrollar las funciones básicas de la autorregulación o podrá, en adición a ellas, solicitar el reconocimiento de la función de Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con las obligaciones y cargas que ello implica, de conformidad con lo establecido en el presente capítulo.2*

*Artículo. 2.2.2.17.3.4. De la Inscripción ante el Registro Abierto de Avaluadores. Los **avaluadores deberán efectuar la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores***



50001 31 53 001 2016 281 00

**(RAA) por intermedio de la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) a la que han escogido pertenecer y quedar bajo su tutela disciplinaria.** La correspondiente Entidad tendrá la obligación de inscribir, conservar, actualizar y reportar la información de sus evaluadores al operador del Registro Abierto de Evaluadores (RAA).

*Artículo. 2.2.2.17.3.5. Prueba de la inscripción y validez en el Registro Abierto de Evaluadores. Los evaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscrito, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.”*

Por su parte, el artículo 3 del Decreto 556 de 2014, señala:

**“Definiciones.** Para los efectos de este Decreto, se establecen las siguientes definiciones:

**Inscritos:** Son las personas naturales que realizan las actividades de valuación y que previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6° de la Ley 1673 de 2013, han sido inscritos por la Entidad Reconocida de Autorregulación en el Registro Abierto de Evaluadores. La inscripción conlleva la obligación de autorregulación por parte de la Entidad Reconocida de Autorregulación ante la cual el evaluador se ha inscrito.

**Registro Abierto de Evaluadores (RAA):** Es el protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de evaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de evaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.

**Certificados de Aptitud Profesional:** Los certificados de aptitud profesional de que trata el parágrafo 2° del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013<sup>1</sup> para referirse a las certificaciones que expiden los programas de educación para el trabajo y el desarrollo humano al momento de su culminación, corresponden a los certificados de aptitud ocupacional que expiden las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano, legalmente reconocidas por autoridad competente, de conformidad con lo ordenado por el numeral 3.3 del Decreto 4904 de 2009.”

<sup>1</sup> **Inscripción y requisitos.** La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores.



50001 31 53 001 2016 281 00

Efectuadas las anteriores observaciones, de entrada, se advierte que el perito Henry Martínez Aguilera, cumple con las exigencias del artículo 226 del C.G.P., pues acreditó su idoneidad, capacidad y competencias para presentar una pericia, aparece en el certificado de Registro Abierto de Avaladores, donde lo acredita como perito evaluador, y allí, quedo consignado la categoría y su especialidad, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la ley.

Concluyendo entonces, que el perito si es idóneo para presentar la pericia, pues cuenta con los conocimientos técnicos y académicos para hacer un estudio del predio como se puede analizar de dicha certificación.

Por lo tanto, en lo que atañe con el análisis elaborado por el profesional del derecho, este no cuenta con un sustento técnico, simplemente hace un análisis subjetivo.

Así las cosas, es importante resaltar que el numeral 1º del artículo 444 del estatuto procesal dispone que para los avalúos se *«podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados»*, en el caso *sub judice* se debió allegar una prueba pericial que cumpliera las exigencias legales, por lo que este operador no podrá ejercer la valoración de la objeción que realiza el demandante por cuanto no fue presentada en debida forma

Adicional, pretende que se le acceda a un plazo adicional para aportar la pericia, sin embargo, este juzgado no accederá a este pedimento, primero porque en el pasado el apoderado tuvo la potestad de presentar al avalúo comercial, y aun así acogió, el catastral más el 50%, y por otro lado, contó con 10 días hábiles para presentarlo, o por lo menos contratar a un experto, en todo caso, si el ejecutado no presta la colaboración o impide la inspección del predio, se le aplicaran la sanciones correctivas del caso, pero no hizo, ni una cosa ni la otra.

En este orden de ideas, los términos legales no se pueden ampliar y siendo éste de tal linaje, resulta inviable la petición de prórroga, por cuanto operó el principio de la preclusión de las oportunidades procesales.



50001 31 53 001 2016 281 00

Si bien es cierto que el demandado no le remitió la pericia a la contraparte, no obstante, este operador lo hizo el 10 de mayo de 2022, fecha en que empezó a correr el término del traslado del avalúo por 10 días, por lo tanto, el demandante tenía pleno conocimiento del contenido de la pericia, tiempo suficiente para presentar un nuevo dictamen, el cual no le impedía, trasladarse al sitio, en razón que el predio está cerca de la ciudad, facilitando aun el trabajo de campo que necesita el experto en la materia.

En cuanto a la citación del perito a una audiencia especial, en estos casos en particular, en tratándose de avalúos en los procesos ejecutivos, no está regulado que previo a resolver sobre las observaciones que se presenten frente al dictamen, sea obligatoria la convocatoria a una audiencia para tal efecto, pues se trata de un asunto accesorio que no requiere de audiencia para resolver de fondo, sino a través de un auto interlocutorio.

En conclusión, como la parte demandante a pesar que hizo unas apreciaciones subjetivas y sin un sustento técnico, no es posible acceder a las observaciones que planteó.

Así las cosas, se tendrá el dictamen pericial presentado por la demandada, por valor de \$4.733.813.011.

Teniendo en cuenta que las partes están solicitando la suspensión del proceso por 18 meses, no es posible acceder en razón que existe embargo de remanentes, por parte del Juzgado Quinto Civil Municipal, y por lo tanto, la petición de suspensión deberá venir acompañada por los acreedores que pidieron dicho embargo, de acuerdo con el inciso 2 del artículo 466 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito, **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Tener como avalúo del predio con matrícula inmobiliaria No 230- 113038 el valor de \$4.733.813.011.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

50001 31 53 001 2016 281 00

**SEGUNDO:** Negar la suspensión del proceso, por las razones señaladas.

NOTIFIQUESE

GABRIEL MAURICIO REY AMAYA  
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL  
CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Hoy 28 de junio de 2022, se  
notifica a las partes el AUTO  
anterior por anotación en ESTADO.

PAOLA ALEJANDRA CAGUA  
REINA  
SECRETARIA