

Proceso No. 2011-00511

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio Meta, agosto veinticuatro (24) de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO:

Procede el despacho a resolver la observación (objeción) presentada por la apoderada del demandado al avalúo del inmueble objeto de litigio en este asunto presentada por la parte demandante, sobre el inmueble de matrícula No. 230-39912, ubicado en la Calle 23B No. 20ª-47 Barrio Canaima de Villavicencio.

DE LAS OBSERVACIONES:

Señala la apoderada del demandado que el valor determinado respecto del avalúo del inmueble citado, no representa el valor real del inmueble y no cumple con los requisitos legales de un dictamen pericial idóneo, el cual requiere que sea de un perito evaluador inscrito.

Agrega que el valor real del inmueble corresponde a la suma de \$ 188.290.980, como objetivamente se constata en el avalúo comercial del 26 de agosto de 2021, realizado por evaluadora debidamente certificada.

Refiere que las objeciones se fundamentan en la falta de congruencia e idoneidad del avalúo presentado por la ejecutante, toda vez que el valor no corresponde ni material ni comercialmente a la suma de \$ 93.030.000, toda vez que está ubicado en un barrio estrato 4, de 2 pisos y otras características acotadas en el avalúo comercial que anexa.

Solicita no aprobar el avalúo catastral presentado por la ejecutante, por cuanto no representa el valor real del inmueble y es inidóneo.

Se imparta aprobación al avalúo aportado por el ejecutado, realizado por perito evaluadora, por la suma de \$ 188.290.980.

Del avalúo presentado por la parte demandada se dió traslado a la parte activa, quien manifiesta que fue el legislador quien dictó las reglas para proceder a fijar el avalúo de un bien embargado y secuestrado, por lo que prueba que el avalúo que presenta es legal y cumple con los requisitos exigidos por la norma.

Se opone a la objeción presentada, por cuanto el que presentó cumple con los requisitos del art. 444, No. 4 del C.G. DEL Proceso.

CONSIDERACIONES:

La prueba pericial tendrá valor probatorio y, por consiguiente, podrá ser apreciada por el juez solamente si corresponde a un acto procesal que fue sometido al principio de contradicción y fue regular y legalmente practicado en el proceso, conforme a las reglas previstas en la ley para el efecto.

De acuerdo con el C.G.P., en el campo probatorio rige el principio denominado “unidad de la prueba”, en virtud del cual se considera que todas las pruebas del proceso forman una unidad y por consiguiente el juez debe apreciarlas en conjunto,

Proceso No. 2011-00511

esto es, en forma integral.

Este principio está previsto en el Art. 187 del C.P.C., en virtud del cual *“las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. “El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.*

La prueba pericial es aquella que el proceso requiere tratándose de conocimientos técnicos, artísticos, o científicos especiales ajenos al conocimiento del juez, pero que auxilian su conocimiento con el fin de obtener la convicción que la sentencia requiere. En este contexto, la Corte Constitucional ha expresado:

*“La doctrina tradicional en materia probatoria confiere al dictamen pericial una doble condición: Es, en primer término, **un instrumento para que el juez pueda comprender aspectos fácticos del asunto que, al tener carácter técnico, científico o artístico,** requieren ser interpretados a través del dictamen de un experto sobre la materia de que se trate. En segundo lugar, el experticio es un medio de prueba en si mismo considerado, puesto que permite comprobar, a través de valoraciones técnicas o científicas, hechos materia de debate en un proceso. Es por esta última razón que los ordenamientos procedimentales como el colombiano, prevén que el dictamen pericial, en su condición de prueba dentro del proceso correspondiente, debe ser sometido a la posibilidad de contradicción de las partes, mediante mecanismos como las aclaraciones, complementaciones u objeciones por error grave. Este carácter dual es confirmado por autores como Silva Melero, quien sostiene que el dictamen pericial cumple una doble función. De un lado “... llevar al proceso conocimientos científicos o prácticos que el juez podría conocer, pero que no está obligado a ello, y que son precisos para adoptar la decisión.” Por otro lado, el dictamen también opera como “concepto de pericia de constatación de hechos”, o lo que es lo mismo “... constataciones objetivas, que pueden ser independientes la persona del inculpado.” A idéntica conclusión arriba la jurisprudencia constitucional. Sobre el particular, en la sentencia T-796/06 (M.P. Clara Inés Vargas Hernández), se pone de presente cómo el dictamen pericial responde a una naturaleza jurídica dual. De un lado, es comprendido como “...un verdadero medio de prueba, debido a que el dictamen pericial se dirige a provocar la convicción en un determinado sentido, esto es, la actividad que realiza el perito tiene finalidad probatoria, ya que tiende a la fijación de la certeza positiva o negativa de unos hechos.”. De otro, la experticia también es comprendida como “...un mecanismo auxiliar del juez, ya que mediante el dictamen pericial no se aportan hechos distintos de los discutidos en el proceso sino que se complementan los conocimientos necesarios para su valoración por parte del juez. Mientras los medios de prueba introducen en el proceso afirmaciones fácticas relacionadas con las afirmaciones iniciales de las partes, con interés exclusivo para el proceso concreto, la pericia introduce máximas de experiencia técnica especializadas de validez universal para cualquier tipo de proceso”*

En lo que tiene que ver con la valoración del Dictamen Pericial, jurisprudencialmente se ha indicado que: *“la valoración del dictamen pericial implica llevar a cabo un proceso de orden crítico con el fin de obtener certeza respecto de los hechos y conclusiones sobre los que versa la experticia. Para ello, el juez debe apreciar aspectos relativos (i) al perito, (ii) al agotamiento formal de los mecanismos para llegar a un dictamen suficiente, y (iii) a la coherencia interna y externa de las conclusiones.*

.- En cuanto a lo primero, deben verificarse las calidades y la probidad del perito.

.- En segundo lugar, son objeto de apreciación los elementos (exámenes, experimentos, cálculos, etc.) en los cuales se apoyó el perito para sus indagaciones.

.- En tercer lugar, debe examinarse la coherencia lógica del dictamen, el carácter absoluto o relativo que le da el perito a sus afirmaciones, la suficiencia de los motivos que sustentan cada conclusión, y la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos.

Proceso No. 2011-00511

Como resultado del proceso descrito el juez puede decidir apartarse de las conclusiones de la experticia.

Los doctrinantes manifiestan al respecto que “el juez tiene libertad de valoración frente a los resultados de la peritación, y puede, por ende, con una motivación adecuada, apartarse de las conclusiones a las que ha llegado el perito” y, yendo más allá, establecen que “si un dictamen pericial no reúne las anteriores condiciones, el Juez deberá negarle todo valor probatorio”.

En este orden de ideas, la garantía del debido proceso exige que el juez exponga de forma explícita dentro del fallo cuál es el mérito que le asigna al medio de prueba y cuáles son las razones que sustentan esta decisión. Pero en ningún caso, obliga al juez a aceptar las conclusiones del dictamen sin un examen crítico del mismo”. (Sentencia T-269 de 2012.)

Además, frente a este tema, la Corte Constitucional ha señalado:

La prueba pericial tendrá valor probatorio y, por consiguiente, podrá ser apreciada por el juez solamente si corresponde a un acto procesal que fue sometido al principio de contradicción y fue regular y legalmente practicado en el proceso, conforme a las reglas previstas en la ley para el efecto. Dicho de otro modo, si el dictamen pericial no ha sido decretado por un juez, o no ha sido controvertido en el proceso, carece de mérito probatorio y no puede ser valorado judicialmente porque no es una prueba legalmente practicada.

El numeral 2° del artículo 444 establece:

“2. De los avalúos que hubiesen sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán alegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de éste por tres (3) días.”

Bajo este panorama conceptual, tenemos que se entiende como avalúo comercial de un inmueble como el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones y jurídicas que afecta el bien.

En nuestro evento la parte actora ha presentado el avalúo del inmueble objeto de embargo y secuestro, otorgándole un valor de \$ 93.030.000,00 M/cte, de conformidad con lo dispuesto en el art. 444, num. 4 del C.G.P., sin embargo no efectuó manifestación alguna si era idóneo para establecer su precio real, por lo que la parte ejecutada, en el traslado el mismo aprovechó para señalar que el precio dado al bien, difiere altamente del valor real comercial del mismo, para lo que procedió a aportar el avalúo practicado por una avaluadora debidamente certificada. Dijo entonces el apoderado actor, que el avalúo que presentó es legal y cumple los requisitos de la norma, por lo que se opone a la objeción de la ejecutada.

Se debe señalar que los dictámenes aportados por las partes, se encuentran dentro de los parámetros que establece la norma, el primero conforme al art. 444 y el segundo conforme lo dispuesto por el art. 227 del C.G. del Proceso, luego no hay reparo alguno.

El reclamo está en lo referente al valor otorgado al bien inmueble objeto del avalúo y para decidir el asunto, debe el despacho valerse de la jurisprudencia, que señala algunos parámetros en tal sentido. Al efecto ha señalado la Corte Constitucional:

“Con base en el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil se podría argumentar que el

Proceso No. 2011-00511

demandante en el proceso ejecutivo aportó el avalúo catastral, porque lo consideró idóneo y así se lo autorizaba la legislación. Empero, la idoneidad tiene que ser apreciada de conformidad con las particularidades del caso y con el parámetro que el mismo artículo citado propone para medirla. Ciertamente, ante una deuda de ocho millones de pesos, a la cual se le habían hecho tres abonos sucesivos, por \$250.000, \$750.000 y \$250.000 antes de que fuera presentada la demanda ejecutiva, -según consta en providencia del 6 de marzo de 2006 mediante la cual se resolvió el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia-, el valor del avalúo catastral incrementado en un 50%, por bajo que sea, puede ser juzgado idóneo para efectuar el remate y lograr el pago del remanente y de los intereses. Pero aunque es posible juzgar de tal modo la idoneidad, lo cierto es que no son sólo los derechos patrimoniales del acreedor los que están en juego y deben ser protegidos, ya que también merecen protección los derechos del demandado, pues el hecho de que sea deudor y deba ser ejecutado por su incumplimiento no es una patente que conduzca al desconocimiento de sus garantías o que autorice entrar a saco roto en su patrimonio, con tal de llevar a cumplido efecto la ejecución. La idoneidad del precio de un bien hipotecado, aunque la pueda apreciar el acreedor, con miras a tornar efectiva la garantía, no se fija sólo atendiendo su interés de ejecutante, ya que el propio Código de Procedimiento Civil, en el citado artículo 516, establece otro parámetro, al indicar que el valor puede ser el del avalúo catastral incrementado en un 50%, “salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real”.

Ahora en cuanto a la idoneidad para establecer el precio real del bien, pues se debe acudir a un dictamen practicado por una persona experta en el tema, que pueda brindar mayor ilustración al juez, y para el efecto la jurisprudencia ha señalado:

“Así pues, aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para el caso concreto, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso. La Sala reitera que las disposiciones procesales tienen por objeto la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial y que, si bien es cierto que al acreedor le asiste el derecho a obtener la solución definitiva de su crédito, el deudor tiene derecho a que se respeten sus garantías constitucionales y a que la ejecución no se convierta en ocasión para menoscabar sus derechos”.

Así entonces, la observación que hace la ejecutada al avalúo presentado por la actora, se centra en el valor asignado al inmueble, por ser bajo su precio. Contrario a ello, la parte ejecutante nada refirió del precio dado por la evaluadora al inmueble al momento de elaborar el dictamen comercial presentado como prueba de la observación, por lo que corresponde al juez decidir cual de los dos aprueba para continuar con el trámite del proceso, teniendo en cuenta que se debe proteger tanto al demandante como al demandado sus derechos y al efecto ha dicho la corte constitucional:

“... 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.

como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también

Proceso No. 2011-00511

le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante”.

Así entonces, en virtud a que el inmueble fue avaluado comercialmente por la suma de \$ 188.290.980, es decir por más del doble del valor dado por el ejecutante teniendo como base el avalúo catastral aportado; que se encuentra ubicado en una zona residencial estrato 4, que sus propietarios lo poseen en cuotas partes 50% cada uno, que son adultos mayores por quienes el estado debe garantizar sus derechos, que por la ubicación del inmueble dentro de la ciudad lo hace comerciable, razones por las cuales se aprobará el avalúo comercial que fuera presentado por la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio, Meta,

RESUELVE:

Tener como avalúo del inmueble objeto de litis, el avalúo comercial presentado por la parte demandada, para todos los efectos legales.

De otra parte, se acepta la renuncia al poder que fuera presentada por YEISA MAYERLY LEON RAMOS, como apoderada del demandado JUSTINO CORTES.

Firmado Por:

Ignacio Pinto Pedraza

Juez

Juzgado Municipal

Civil 008

Villavicencio - Meta

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: **3a55acbbb4bcf8152310f194d62d425b2cb0d418c8ab600b9b6435b9ef3048ef**

Documento generado en 24/08/2022 02:26:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>