

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021)<sup>1</sup>

Radicado: 032 2019 – 00027 01

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación impetrado por el apoderado del señor Hernán Betancourt, contra el auto del 10 de septiembre de 2019 que resolvió decretar la venta en pública subasta del inmueble matriculado bajo el número 50S-40052925, tuvo en cuenta el avalúo aportado por la parte actora y ordenó el secuestro del bien, dentro del proceso divisorio de la referencia.

**I.- ANTECEDENTES**

La parte demandante propuso demanda divisoria sobre el bien atrás referido, para lo cual, en atención a lo normado en el artículo 406 del C.G.P. aportó junto con su libelo petitorio un dictamen pericial avaluatorio del predio por un valor de \$116.708.760.00 Mcte.

A la demanda se opuso la pasiva en escrito de contestación, sin embargo, no propuso pacto de indivisión. En todo caso, objetó el avalúo entregado por el extremo actor y solicitó se tuviera en cuenta el avalúo catastral del predio o uno que aportaría en su oportunidad. Así mismo, solicitó interrogar al perito de la activa.

El Juzgado de primera instancia fijó hora y fecha para la audiencia en que se interrogaría al perito, la que se llevó a cabo el 12 de agosto de 2019, en la que el accionado hizo uso de esa facultad.

---

<sup>1</sup> Estado electrónico número 37 del 19 de marzo de 2021

En auto del 10 de septiembre de 2019, el Juzgado 32 Civil Municipal de esta ciudad decretó la venta en pública subasta del inmueble y tuvo en cuenta el avalúo efectuado por el perito de la parte actora.

El apoderado del demandado, inconforme con esa decisión la recurrió en reposición y en subsidio apelación, indicando que el a quo no había tenido en cuenta el interrogatorio al perito, por el cual se había determinado que el avalúo “no era real”, pues el auxiliar de la justicia no estuvo presente ni inspeccionó el inmueble físicamente.

Indicó, además, que en el avalúo el perito señala que hay vigas y columnas, como si fuera una vivienda tradicional, cuando en realidad, se trata de una vivienda prefabricada que no cuenta con esas características. De ahí que también hubiera errado al haber realizado un trabajo comparativo.

Adujo que el perito en su interrogatorio aceptó nunca a ver visto el inmueble en su interior para verificar los acabados, enchapes, etc; lo que pone en duda su trabajo pericial.

## **II.- CONSIDERACIONES**

Parte el Juzgado por reconocer su competencia para conocer de la apelación impetrada.

En primer lugar, debe recordarse que el artículo 228 de la Constitución Política establece que en las actuaciones judiciales “*prevalecerá el derecho sustancial*”, con la garantía del “*derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia.*”, directrices también consagradas por el legislador en la ley 1564 de 2012: artículos 2º, 4º y particularmente en el 11º – en los mismos términos del artículo 4º del Código de Procedimiento Civil-, que estableció lo siguiente:

*“Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el*

*derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.”*

Sobre este particular, el Tribunal Superior de Bogotá en auto del 4 de marzo de 2021<sup>2</sup> indico que tales “[p]rincipios [...] han de orientar las decisiones del juzgador al momento de direccionar el proceso judicial de su conocimiento con respeto de las garantías mínimas del debido proceso, las cuales no son simplemente accesorias, sino que su cumplimiento resulta de vital importancia como lo ha predicado la jurisprudencia: “Las normas procesales tienen una función instrumental. Pero es un error pensar que esta circunstancia les reste importancia o pueda llevar a descuidar su aplicación. Por el contrario, el derecho procesal es la mejor garantía del cumplimiento del principio de la igualdad ante la ley. Es, además, un freno eficaz contra la arbitrariedad. Yerra, en consecuencia, quien pretenda que en un Estado de derecho se puede administrar justicia con olvido de las formas procesales. Pretensión que sólo tendría cabida en un concepto paternalista de la organización social, incompatible con el Estado de derecho”<sup>3</sup>.”.

Ahora bien, en el presente caso, el apelante se queja, en síntesis, de que el a quo tuvo reconocido eficacia al dictamen pericial aportado por la parte actora con el escrito de demanda, a pesar de que existen inconsistencias en su hechura, tales como que el perito no acudió en persona al inmueble objeto de la pretensión divisoria, no tuvo en cuenta el tipo de fabricación de la vivienda para calcular su avalúo y aún así lo efectuó de manera comparativa con otros inmuebles de naturaleza distinta.

Para el Despacho, escuchada la audiencia del 12 de agosto de 2018, convocada con ocasión del interrogatorio al perito solicitado por el apoderado de la parte demandada, resulta evidente, con las respuestas del perito Cristian Germán Díaz que el dictamen efectuado contiene deficiencias que no fueron tenidas en cuenta por la primera instancia.

Y es que en dicha oportunidad el perito explicó los métodos usados para efectuar sus dictámenes, como lo son el Método Comparativo de Mercado y el Método por Costo de Reposición, siendo que en el primero, según su

---

<sup>2</sup> Expediente 110013103004201600016 05. M.P. Ruth Elena Galvis Vergara.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, 2 de febrero de 1995, M.P.: Jorge Arango Mejía. Sentencia C-029 de 1995

dicho, se toman ofertas de inmuebles de características geoeconómicas similares, se toman varias ofertas, se depura la información, se toman las ofertas donde mayormente se repite la frecuencia en un rango de valor; y en el segundo, determina cuanto costaría el día de hoy tener una construcción de características similares y hacer una depreciación de acuerdo a la vetustez que tenga el inmueble y al estado de conservación.

El perito indicó – reiteró en varias oportunidades - que en el presente caso no se tuvo acceso al inmueble, por lo que asumió un estado de conservación normal, en estado III y así mismo, asumió que el inmueble estaba en condiciones óptimas de habitabilidad. De hecho, adujo que para la elaboración del trabajo pericial solo tiene en cuenta la copia del certificado de tradición y libertad, la copia del impuesto predial y en algunas ocasiones, copia de las escrituras, sin precisar si las solicitó en el presente caso; así como ,fotografías de la vista exterior del bien.

Al serle cuestionado por el juzgado sobre los criterios que tuvo en cuenta del valor del inmueble, respondió que se adjuntó una memoria de cálculo donde se determinó un valor razonable de mercado de los terrenos del sector, por metro cuadrado y mediante el método de costo por reposición para una construcción de 62 metros tuvo en cuenta la depreciación por la edad, en Grado III – que ya había señalado como asumida - efectuando los cálculos de rigor. Señaló, por demás, que se tuvieron en cuenta inmuebles con características similares en el mismo sector o en sectores similares. Sin embargo, más adelante, al serle cuestionado por el apoderado del demandado dio cuenta de que valoró solo inmuebles de construcción tradicional, sin conocer si el presente correspondía o no a ese tipo de construcción, a pesar de que también manifestó que los inmuebles con casa prefabricada tienen un valor menor a una vivienda tradicional.

También indicó que no contó con información adicional, que realizó visita exterior y solo conoció la parte externa del predio y que lo informado en el dictamen, en cuanto a que el bien posee servicios de acueducto, energía, alcantarillado y teléfono, lo concluyó a partir de la información que le suministró la solicitante del avalúo, pues, se reitera, no tuvo acceso al inmueble.

Ante las aseveraciones del perito sobre su propio trabajo avaluatorio, se advierte que sin cimiento legal se adelantó el proceso con un ‘avalúo comercial’ que no se ajusta a las exigencias del inciso 3° del artículo 406 ibídem, el cual dispone que: “*En todo caso, el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama*” <subrayado del Juzgado>.

A pesar de las inconsistencias en el avalúo, la juez de la primera instancia las pasó por alto y se circunscribió a indicar que la parte accionada no había acompañado un peritaje como lo norma el artículo 227 del C.G.P., a fin de contradecir el aportado con la demanda, siendo improcedente la objeción por error grave en vigencia del Código General del Proceso; y aunque ello resulte en principio cierto, que si el accionado no se encontraba conforme con el peritaje de su contraparte no podía invocar error grave y objetarlo, sino proceder con la contradicción en los términos establecidos en el actual estatuto procesal – bien sea aportando otro dictamen y/o interrogando al perito -, también es cierto que al pretenderse la venta del predio resulta imperioso establecer su valía, y si el peritaje avaluatorio contiene las inconsistencias aducidas y conocidas por el a quo, la judicatura en su calidad de Directora del Proceso debió realizar el control de legalidad de la actuación en ese tópico, conforme lo dispone el artículo 132 de la ley 1564 de 2012 “*para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso*”, y hacer uso de los poderes de ordenación y de instrucción que la investidura le otorga y tomar, a renglón seguido, las determinaciones necesarias para establecer el valor del predio objeto de la división.

Lo anterior resulta suficiente para revocar el auto impugnado.

### **III.- DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.,

**RESUELVE:**

**1.- REVOCAR** el auto de 10 de septiembre de 2019, proferido por el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá.

**2.-** En su lugar, se dispone que por la juez de primera instancia se ejerza control de legalidad de la actuación y adopte las medidas correctivas que sean necesarias atendiendo las observaciones resaltadas en este proveído.

**3.- DEVOLVER** las diligencias al juzgado de origen con las anotaciones del caso.

**NOTIFÍQUESE,**

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZA**

Firmado Por:

**NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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: **0bcedad39cc7dacfdad9d3f99051d9edcdf37fcbd5287d948e80050ea11895bb**

Documento generado en 18/03/2021 06:41:42 AM