

CONSTANCIA SECRETARIAL: Le informo señor Juez, que el perito Edison Londoño Meneses, arrió memorial al Juzgado solicitando que se reconsidere la suma de honorarios fijada mediante auto del pasado 5 de octubre de 2020. A Despacho, 16 de octubre de 2020.

Johnny Alexis López Giraldo
Secretario.



JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal
Demandante	Club Campestre el Rodeo P.H
Demandado	Tito Gómez Montes
Radicado	05 001 31 03 006 2014 01218 00
Int. No.	Accede parcialmente a lo solicitado por el perito.

Mediante memorial allegado al Juzgado, el auxiliar de justicia Edison Londoño Meneses solicita lo siguiente: *“Comendidamente y con el respeto debido, solicito a su judicatura la reconsideración de los honorarios fijados el día 5 de octubre, por mi actuación en el proceso referido, mediante providencia de Estados Nro. 85; en el contexto de éstos gastos, los cuales fueron mayores en tiempo y en dinero a saber; (visitar al predio, notarias, gastos de escrituras, planos, levantamientos etc.) y en la parte contable: el auxiliar para la pericia de los estados financieros; interdisciplinaria todas costeadas de mi peculio agregando a ello mi intervención profesional a la que estuve atento por más de tres años, cumpliendo a sus requerimientos”*

Respecto a la solicitud de aumento de la remuneración de su gestión como perito, por vía de honorarios, el despacho encuentra lo siguiente.

1) Los gastos que el auxiliar de la justicia dice haber sufragado, fueron justificados por el perito en su dictamen, por un valor de cuatrocientos mil pesos (\$ 400.000,00), y no existe soporte de otras erogaciones adicionales

dentro de las actuaciones del plenario, o en el memorial sobre el que ahora se decide, y dichos gastos se tuvieron en cuenta en el auto del pasado 5 de octubre de 2020 para la fijación de sus honorarios.

2) En relación con el argumento de la duración de la gestión encomendada, al referirse el perito que ha estado atento con su intervención profesional por más de tres años, es importante recordar al auxiliar de la justicia, que fue designado en calidad de perito, y por ende su labor se contrajo a las diligencias necesarias para la presentación de su experticio, que incluyeron, la visita al inmueble objeto de experticia de manera privada, acompañamiento al despacho en la diligencia de inspección judicial adelantada en el inmueble, la revisión o estudio de documentación relacionada con el predio y con la actividad productiva desplegada en el mismo, y finalmente a rendir su informe verbal sobre el dictamen, en la audiencia de trámite y fallo de artículo 373 del C.G.P. que se realizó en septiembre 10 de este año.

La labor encomendada NO fue la de un secuestre, actividad esta que si se puede extender durante la duración del litigio, con la custodia y/o cuidado del bien entregado en tal calidad; y por tanto, al tratarse en este caso de la fijación de honorarios de un perito, y no de un secuestre, no es posible tener en cuenta el tiempo de duración del litigio (en la primera o en ambas instancias) como factor único, esencial o principal para la determinación de sus honorarios como perito, sino que, a lo sumo, puede ser una circunstancia adicional o complementaria para la fijación de los honorarios.

3) En cuanto a la determinación del monto de los honorarios del perito que se hizo en el auto de octubre 5 de este año, se reitera que los mismos se fijaron de acuerdo a los parámetros que rigen la materia; es decir, conforme al artículo 363 del Código General del Proceso, y a los Acuerdos 1518 de 2002, y 1852 de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, que regulan la fijación de la remuneración de los auxiliares de la justicia - peritos.

4) Ahora bien, encuentra importante este funcionario judicial hacer notar, que el Acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa, que permite la aplicación del artículo 363 del C.G.P., para la fijación de los honorarios de auxiliares de la justicia, y que está actualmente vigente, es el PSAA15-10448 (de diciembre 25 del 2015); que establece de manera expresa, en sus artículos 25 y 26, los factores para la cuantificación de dicha remuneración, dentro de los cuales se incluyen la complejidad del proceso, la cuantía de la pretensión, la calidad de la experticia, los requerimientos técnicos científicos o artísticos propios del cargo, y la naturaleza de los bienes y su valor.

En ese sentido resulta importante analizar, que es el Acuerdo 1852 de 2003, el que establece de manera específica la forma como se regulan los honorarios de los PERITOS, y que para ello deben tenerse en cuenta los parámetros del Decreto 466 de 2000. Por lo que, a su vez, se establece en el artículo sexto (6°), numerales 6.1 a 6.1.2. de dicho Acuerdo 1852, la forma como se determina la remuneración para el perito, cuando su labor se contrae al avalúo de inmuebles urbanos o rurales, y/o de las mejoras efectuadas en los mismos.

Para ello se fijan en el numeral 6.1 del Acuerdo, unos criterios matemáticos derivados de lo dispuesto en ese Decreto 466/2000, y que se refieren a la aplicación del “...porcentaje establecido al valor del salario mínimo mensual diario vigente, multiplicando su resultado por el número de metros cuadrados del inmueble, construidos o no, y sumando el resultado del rango anterior al siguiente y así sucesivamente, con la reducción que señala para los estratos socioeconómicos uno a cuatro, según la tabla que a continuación se establece: De 0 a 100 – 15% Superior de 100 a 200 – 13.5%. Superior de 200 a 500 – 12% . Superior de 500 a 1000 – 10.5% . Superior de 1000 a 5000 – 6%...”. **“Parágrafo:** Para inmuebles ubicados en estratos socioeconómicos 1 y 2, se aplicará un descuento del 40% sobre la tarifa asignada; para los estratos 3 y 4 del 30%.”

En dicho Acuerdo 1852 de 2003, en el artículo 6°, numeral 6.1.2., se fija para la remuneración al perito, en el evento de que dentro del peritazgo efectuado, además de hacerse el avalúo del bien (fijación de sus

características físicas y su valoración económica), se haga experticia sobre mejoras de un inmueble, que: “...los honorarios se fijaran teniendo como base o valor mínimo 0.20 del salario mínimo legal mensual vigente para áreas entre 0 y 50 hectáreas, y el 0.85 para predios o mejoras superiores a 50 hectáreas. Los valores definidos en el inciso anterior se incrementarán en el porcentaje que resulte de sumar la aplicación de los factores de área, distancia y mejoras conforme a las siguiente reglas:...”

Y en el literal “c” de ese mismo numeral 6.1.2 del acuerdo, se fija ese factor de incremento de los honorarios del perito, por la fijación del valor de las mejoras, así: “...c. 2. Si el valor de las mejoras del inmueble es superior al 25% hasta el 50% de su avalúo total, un 15% de la base o valor mínimo definido según su área.”

También estima relevante esta agencia judicial, tener en cuenta que en el experticio rendido por el perito, se hizo un estudio, análisis y valoración, sobre la actividad económica que se despliega en el inmueble objeto del litigio; y que para ello fue necesario, no solo la visita al bien, sino además la revisión, análisis y valoración de información documental de carácter contable, tributario y/o demás documentos de negocios, de la cual se dispondría en el establecimiento de comercio (vivero), con el cual el señor Tito Gomez Montes había dotado el predio.

Así las cosas, para poder determinar si los honorarios del perito fijados en el auto de octubre 5, por su dictamen en el litigio, se ajustan o no a los parámetros de los acuerdos en cita, y al artículo 363 del C. G. del P., debemos tener en cuenta las siguientes circunstancias y factores:

- 1) Que el predio objeto del experticio, tiene aproximadamente 1.713 metros cuadrados (mts 2), es decir, menos de dos (2) hectáreas.
- 2) Que el predio estaría calificado como estrato 3 ó 4.
- 3) Que se fijó un avalúo aproximado de mejoras efectuadas en el bien, de entre trescientos a quinientos millones de pesos (\$ 300 a 500'000.000.oo), sobre un avalúo catastral del predio de entre ochocientos a mil millones de pesos (\$ 800 a 1.000'000.000.oo).
- 4) Que el predio tiene una actividad comercial (vivero) que genera renta, la cual fue objeto de estudio por el perito en su dictamen, y que esa destinación

mercantil está directamente relacionada con las mejoras implantadas en el bien que fueron materia de avalúo.

5) Que el salario mínimo mensual legal vigente para este año 2020 (época en la cual se fijan los honorarios al perito), asciende a ochocientos setenta y siete mil ochocientos dos pesos (\$ 877.802,00), lo que da como salario mínimo diario legal vigente la suma de veintinueve mil doscientos sesenta pesos (\$ 29.260,00).

Por lo tanto, las operaciones matemáticas para determinar los honorarios del perito, según lo enunciado, son las siguientes:

I) Por el avalúo del inmueble.

A) Si al salario mínimo diario legal vigente - \$ 29.260, le aplicamos el porcentaje del 15% (de 0 a 100 mts²), nos da \$ 4.389,00; que a su vez multiplicado por 100 (mts²), arroja \$ 438.800.

B) Si al mismo salario le aplicamos el porcentaje del 13.5% (de 100 a 200 mts²), nos da \$ 3.950,10; que multiplicado por 100 (mts²), arroja \$ 395.010,00

C) Si al mismo salario le aplicamos el porcentaje del 12% (de 200 a 500 mts²), nos da \$ 3.511,20; que multiplicado por 300 (mts²), arroja \$ 1'053.360,00.

D) Si al mismo salario le aplicamos el porcentaje del 10.5% (de 500 a 1000 mts²), nos da \$ 3.072,30; que multiplicado por 500 (mts²), arroja \$ 1'536.150,00

E) Si al mismo salario le aplicamos el porcentaje del 6% (de 1000 a 5000 mts²), nos da \$ 1.755,60; que multiplicados por 713 (mts² del predio avaluado, faltantes entre los 1000 mts² ya calculados, a los 1713 que tiene el predio), nos arroja \$ 1'251,742,80.

La sumatoria de estos factores acumulativos del literal A) al E), nos arroja un total de \$ 4'675.062,80.

Pero como sobre este monto debe de aplicarse el descuento del 30%, por cuanto el predio está estratificado en el nivel 3 o 4, (y el 30% de ese valor alcanza la suma de \$ 1'402.518,84), nos queda la remuneración por el aspecto que atañe al avalúo del inmueble, en una suma de \$ 3'272.643,96.

II) Por el avalúo de las mejoras.

A) Si tenemos que el salario mínimo mensual legal vigente para este año (época en que se fijan los honorarios), es de \$ 877.802,00, y se aplica el factor de 0.20 (pues el predio avaluado es inferior a 2 hectáreas), tenemos un monto de \$ 175.560,40 como remuneración base por este concepto.

B) Al cual se le aplica el incremento del 15%, por que las mejoras avaluadas superan un 25% del valor del predio, pero son inferiores al 50% de su avalúo, lo cual nos da un valor de \$ 26.334,06.

Entonces, la sumatoria de los literales A) y B), nos da una remuneración por el concepto de mejoras del bien, más su incremento, de \$ 201.894,46.

III) Por los gastos de la experticia.

Como ya se había indicado, con el dictamen pericial el auxiliar de la justicia acreditó unos gastos del dictamen que ascienden a la suma de \$ 400.000,00; monto que no se modifica porque no se acreditan otros gastos con posterioridad dentro del proceso.

IV) Por el estudio de la actividad económica del predio.

Adicionalmente, se encontró que el peritazgo conllevó la valoración de la actividad comercial del predio en litigio (vivero), que requirió la verificación, estudio y análisis de documentos de carácter mercantil, fiscal y/o contable por el experto, que es una labor que debe reconocerse de manera separada al avalúo del inmueble y sus mejoras, bajo los parámetros del artículo 363 del C.G.de P., y de los Acuerdos 1852 de 2003 y 15-10448 de 2015 del Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa; y teniendo en cuenta lo establecido en los numerales 6.1.5 y 6.1.6 del Acuerdo 1852, sobre los honorarios a fijar en dictámenes distintos del avaluo, sobre el límite para la fijación de los honorarios, que permiten una tasación para ese concepto de ese tipo de experticia, de entre cinco (5) a quinientos (500) salarios mínimos diarios legales vigentes, y dada la complejidad del dictamen, se estima pertinente por el despacho determinar una remuneración al perito, por este aspecto específico del dictamen, de treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes (equivale casi a un salario mínimo mensual vigente), para un valor de \$ 877.800,00

Así pues, la sumatoria de los valores contenidos en los numerales I) a IV), relacionados con los aspectos que fueron objeto de la experticia rendida

en el litigio, y con las normas que regulan su remuneración, permiten concluir que los honorarios a fijar al perito por su dictamen en el plenario (que incluyen los gastos acreditados), ascenderían a la suma de \$ 4'752.238,42.

Como puede observarse, la cifra antes indicada NO coincide con la fijada como remuneración al perito, por concepto de gastos de pericia y honorarios de la misma, en el auto de octubre 5 de 2020, y frente al cual el auxiliar de la justicia solicita se reconsidere, bajo los argumentos expuesto en su memorial.

Concluye entonces este funcionario judicial, que dadas las circunstancias del experticio, las normas referidas, y los calculos matemáticos antes efectuados, es **parcialmente procedente** la solicitud de reconsideración de los honorarios fijados al perito en la providencia referida (que se habían determinado erroneamente en la suma de \$ 2'500.00.00 en el auto cuestionado), y por ende se **dejará sin valor dicho monto fijado en el auto del 5 de octubre del 2020.**

Y en su lugar se fijará dicha remuneración del perito, por el dictamen rendido en estas diligencias, en la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$ 4'752.238,42), conforme a todo lo antes enunciado.

En los demás aspectos definidos en el auto de octubre 5 de 2020, dicha providencia permanecerá incólume.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE.

1) Se deja sin valor el monto de \$ 2'500.000,00 fijado en el auto de octubre 5 de 2020 como **remuneración** al perito, Señor Edison Londoño, por su dictamen en el litigio, por las razones indicadas; y en su lugar **se accede parcialmente a su solicitud de reconsideración, y se le fija** la suma de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$ 4'752.238,42), conforme a lo dispuesto en el artículo 363 del C.G. de P. y los Acuerdos 1518 de 2002, 1852 de 2003 y 15-10488 de 2015 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa.

2) En los demás aspectos, la providencia del cinco (5) de octubre de 2020, permanece sin modificaciones.

3) Este auto fue firmado de manera electrónica, de conformidad con las normas, acuerdos y circulares que regulan la actividad judicial dentro del estado de emergencia declarado por la pandemia del covid 19, y en virtud de que se está laborando prevalentemente de manera virtual.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



**MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ
JUEZ**

c.b.

**JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 21/10/2020 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. 094.



**JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO**