República de Colombia

Rama Judicial

Distrito Judicial de Medellín

Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

PROCESO	Divisorio
DEMANDANTE	Elizabeth Puerta
DEMANDADOS	Héctor Gutiérrez
RADICADO	05001 31 03 013 2014-01093-00
DECISIÓN	Resuelve Objeción por error grave

Medellín veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

I. ANTECEDENTES

1. Dentro de este proceso divisorio, ya se ordenó mediante auto del 19 de octubre de 2017, la liquidación de la comunidad a través de la venta de la cosa común (**M.I. No. 001-464361**), y se tuvo como un primer avalúo de ésta, la cifra de **$487.492. 639.oo**, para el año 2017 (Cfr, Fls. 167-192).

2. Ubicados en el año 2019, la parte actora por conducto de profesional en derecho, presentó un nuevo dictamen avaluatorio para estimar el valor de la cosa común; el mismo que, luego de requerimiento realizado por el Despacho, fue aclarado y complementado, determinando su valor en la cifra de **$798.000.000.oo** (Cfr fls. 329 a 354)

3. Surtido el traslado de ley, oportunamente, la parte demandada objeta por error grave el dictamen pericial (Cfr fls. 356 a 381 c.1), por las siguientes razones:

a) Hay un incremento del bien en aproximadamente 100%, sin encontrar justificación razonable. En este nuevo dictamen, se tilda de equivocado el primero, pese a encontrarse en firme y constituirse en el referente para subastas anteriores que no se materializaron por falta de postores;

b) El inmueble está ubicado en una zona de la ciudad que tiene limitación pública para la construcción, lo cual, por consiguiente, impide desmedida valorización;

c) Aporta otro dictamen pericial para refutar la pericia presentada con fines de actualización, por medio del cual, se tienen en cuenta las limitaciones de la

propiedad, clarificando que hay construcciones sin planos, y por ello, son ilegales. En este nuevo dictamen se estima como valor del inmueble, la suma de **$474.210.070.oo.**

4. Surtido el traslado de la objeción por error grave, hubo réplica de la parte actora (Cfr fls. 383 a 390), luego de lo cual, el Despacho, en ejercicio de la facultad discrecional, emitió auto para mejor proveer el 9 de diciembre de 2019, designando perito avaluador para resolver la controversia y establecer el valor de la cosa. El dictamen fue presentado y se encuentra agotado el procedimiento de aclaración y complementación. En esta pericia se estima el valor de la propiedad en la suma de **$549.800.000.oo** (Cfr. Fls. 396 a 447).

II. CONSIDERACIONES

5. Cuando se presenta objeción al dictamen pericial por error grave, la prosperidad de éste, está condicionada al hecho de constatar la existencia de una equivocación de tal magnitud o una falla de tanta envergadura, que tenga la entidad de llevar a conclusiones igualmente equivocadas. *"…(A)sí mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito.* ***Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos.*** *En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos"* (Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 5 de marzo de 2008, Rad. 16850, M.P. Enrique Gil Botero)".

6. Para resolver la problemática concerniente al valor de la propiedad con fines de venta en pública subasta, la decisión que se adopte, debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso atendiendo a la actividad procesal desplegada por los interesados (Arts. 174 y 177 C.P.C.); los medios probatorios deberán valorarse en conjunto de acuerdo a las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos (cfr. art. 187 ibidem).

En referencia a la sana crítica, este concepto configura *"…una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba."* Este último enunciado bien puede complementarse, expresando al respecto que:

> *"(L)as reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con*

las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas…"[1].

6. Análisis del caso concreto

Un escrutinio a los diversos medios de prueba, permite establecer que el valor llamado a regir el avalúo de la cosa común, es el correspondiente al determinado por el auxiliar **Jaime Rodrigo Restrepo Mejía**, por una suma de **$549.800.000.oo**, conforme las razones que pasan a exponerse:

i) En la pericia ofrecida por la parte actora con fines de actualizar el valor de la cosa, se determina su precio en una cifra de **$798.000.000.oo**. Para llegar a este valor tuvo en cuenta el área construida, del primero, segundo, tercero y cuarto piso, con la observación de que, ni en el tercero, ni en el cuarto piso hay licencia para construir, último aspecto fundamental, ya que al no contar con permiso de Curaduría para obtener la licencia de construcción que permitiera elevar estas mejoras, en principio, se están desconociendo normas de orden público e imperativo cumplimiento y, por consiguiente, estarían llamadas a ser demolidas, salvo que se realizaran las correcciones pertinentes (Ley 388 de 1997 y Acuerdo Municipal 048 de 2014). Sobre este aspecto tendríamos entonces una construcción de 435.82 mts2 autorizada, no incluyendo ni el tercero ni el cuarto piso. Esta área autorizada es la más aproximada a la que aparece en la ficha catastral de 435.74 mts2, siendo éste el referente básico para orientar el avalúo.

Luego, como se toma un área construida superior a la que realmente se encuentra autorizada, esta circunstancia termina generando un desfase en el valor de la propiedad, conllevando a que, en dos años, teniendo en cuenta el primer dictamen pericial, el valor total del inmueble, incluido terreno y mejoras, se termine duplicando, lo que ciertamente, es desproporcionado conforme a la dinámica del mercado, máxime en la época social y económica por la cual estamos atravesando, mediada por la pandemia Covid 19, aunado a la limitación para brindar permisos en el sector, por motivos de un proyecto urbanístico que tiende a realizar el municipio de Medellín.

Sobre el anterior dictamen, se acoge el criterio expuesto por el auxiliar Restrepo Mejía, cuando menciona un defecto de esta pericia en lo concerniente a que, "…*no relaciona los tipos de inmuebles que utilizó en la tabla del estudio de mercado, para conocer el valor por metro cuadrado de suelo, por lo que este estudio no se puede considerar como válido*"; adicionalmente, desconoce el hecho de que en el

[1] Hasta aquí, véase. Corte Constitucional de la República de Colombia. Sentencia de Constitucionalidad C – 202 de 2005. M.P. Jaime Araujo Rentería.

mercado hay buena oferta de inmuebles y de lotes en el sector donde está avaluada la propiedad, razón por la cual no es necesario acudir al método residual consignado en el art. 15 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

ii) En cuanto al dictamen pericial presentado por la Objetante, de su contenido se desprende la existencia de una nueva pericia valuatoria de toda la propiedad, sin entrar a especificar, concretamente, cuál fue el error metodológico advertido en el dictamen con fines de actualización, el que era determinante para variar su contenido. Incluso, ambos parten de un mismo error, consistente en avaluar un área superior a los 435.74 mts2, últimos que son los realmente autorizados.

Adicional a ello, resulta convincente el criterio expuesto por el auxiliar Jaime Rodrigo Restrepo Mejía, cuando expone que, "*No cumple con la categoría de inmuebles especiales (Hoteles), de acuerdo con el Dcto. 556 de 2014…los tipos de inmuebles y el estrato de los mismos, que utilizó en el estudio de mercado, no son homogéneos (Apartamentos), de acuerdo con el inmueble a valorar (Hotel estrato 2) (Resolución IGAC 620 de 2008, Art. 1º), ya que incluyó únicamente apartamentos estrato 3 y 4 (5) en el estudio de mercado, por lo que este estudio no se puede considerar como válido*".

iii) Finalmente, el dictamen pericial rendido por el auxiliar **Restrepo Mejía**, se hizo teniendo en cuenta el área con licencia de construcción autorizada; fue concreto, fue preciso y claro para establecer las características del inmueble, acudiendo a los referentes fácticos y normativos para establecer el valor del lote y de la construcción, amén de que dio respuesta clara y sucinta frente a las solicitudes de aclaración que le fueron formuladas. Se considera, por consiguiente, un dictamen muy ajustado a la realidad de la propiedad, siendo el llamado a determinar el valor del bien común.

8. Finalmente, como existe una queja persistente del Auxiliar de la justicia designado para rendir el dictamen pericial de oficio, en el sentido de que no le han sido cancelados los honorarios fijados por su labor, para el mes de marzo de 2020, se considera prudente y pertinente, requerirlo para que manifieste si la obligación como tal, aún continúa insoluta, pudiéndose establecer el supuesto que permitiría dar aplicación al Art. 10 del C.P.C. (hoy Art. 51 C.G.P.) por tratarse de una expensa necesaria para establecer el avalúo de la cosa, de cara a la venta en pública subasta.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín** (Ant),

I I I . R E S U E L V E

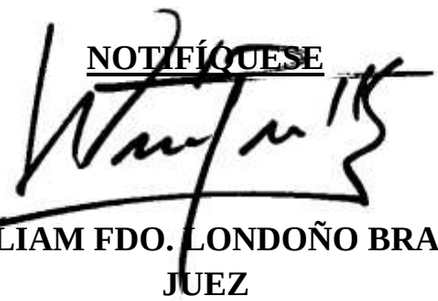
PRIMERO. Considerar como pertinente la objeción por error grave, conforme las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO. Tener como valor en firme del inmueble distinguido con folio de matrícula Nº 001-464361, la suma de $**549.800.000.oo.**

TERCERO: Requiérase al auxiliar **Jaime Rodrigo Restrepo Mejía**, para que se sirva informar si ya le fueron cancelados los honorarios provisionales y definitivos fijados por su labor.

CUARTO: En firme la providencia, procédase a fijar fecha para remate, previa solicitud de los interesados.

NOTIFÍQUESE



WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ
(Firma escaneada-Art. 11 Dcto. 491/2020-Ministerio de Justicia y del Derecho)

5.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. **028** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **01** de **MARZO** de **2021**, a las 8 A.M.

DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

Firmado Por:

WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:
c1c50e5b2db56337e26040f09d804b27bdafe4d0493a4ab6936e9448b020f33f
Documento generado en 26/02/2021 10:58:41 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica