

República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

PROCESO	Divisorio
DEMANDANTE	Pablo Emilio Carrillo
DEMANDADOS	Magnolia del Socorro Jaramillo Mirsa
RADICADO	05001 31 03 016 2011-00222-00
DECISIÓN	Resuelve Objeción por error grave

Medellín veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

I. ANTECEDENTES

1°. Dentro de este proceso divisorio, ya se ordenó mediante auto del 21 de junio de 2016, la liquidación de la comunidad por venta de la cosa común (**M.I. Nos. 001-942481 y 001-942172**), inmuebles ubicados en la Carrera 80 No.32E-12/14 de Medellín. Se tuvo un primer avalúo realizado por el **Dr. José Gildardo Agudelo Peña**, que arrojó una cifra global de **\$347.559.500.00** para el año 2019 (Cfr, Fls. 310), dictamen que quedó en firme luego de ser aclarado por el auxiliar.

2°. Ubicados ya en el año 2021, la parte actora, por conducto de profesional en derecho, presentó un nuevo avalúo realizado por el perito Jorge Omar Gutiérrez Upegui, de cara a determinar el valor actual de la cosa común, arrojando como resultado, un valor de **\$324.000.000.00**.

3°. Surtido el traslado de ley, oportunamente, la parte Demandada **objeta por error grave el dictamen pericial**, con fundamento en las siguientes razones:

a) Se equivoca el Perito en el punto No. “**1. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE**”, respecto al nombre de la **Propietaria**, pues es **Magnolia** y no **María del Socorro Jaramillo Mira**, como allí lo indica; en la **Dirección** del inmueble, faltó enunciar el de nomenclatura terminada en 14; tampoco se indica que se trata de una **Propiedad Horizontal**, y se equivoca el Perito al enunciar la **Escritura** pública de adquisición, pues no es la **No. 13660 noviembre 15 de**

2.006 notaria 15ª de Medellín, sino la No. 1654 del 27 de diciembre de 2007 de la Notaria 15ª de Medellín.

b) Pide que el Perito aclare y explique el punto “**1.3 DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**”, indicando:

- ¿Que persona lo atendió al momento de la visita?
- ¿Cuáles son las características y el estado actual del Edificio Residencial Ébano -Propiedad Horizontal y si las mismas han cambiado con relación a la anterior experticia?
- ¿Cuáles son las características y el estado actual del apartamento 302 del Edificio Residencial Ébano -Propiedad Horizontal objeto del presente proceso y si las mismas han cambiado con relación a la anterior experticia?
- ¿Cuáles son las características y el estado actual del parqueadero 007 del Edificio Residencial Ébano -Propiedad Horizontal objeto del presente proceso y si las mismas han cambiado con relación a la anterior experticia?
- Aportar el debido registro fotográfico tomado el día en el que manifiesta que hizo la visita al edificio residencial Ébano -Propiedad Horizontal, en sus interiores, zonas comunes, ventajas, desventajas y demás, las mismas que le sirvieron de apoyo para llegar a su conclusión.
- * Aportar el debido registro fotográfico tomado el día en el que manifiesta que hizo la visita al apartamento 302, del edificio residencial Ébano -Propiedad Horizontal, en sus interiores, habitaciones, pasillos, cocina, balcón, baños, patio y demás, las mismas que le sirvieron de apoyo para llegar a su conclusión
- Aportar el debido registro fotográfico tomado el día en el que manifiesta que hizo la visita al parqueadero 007, del edificio residencial Ébano -Propiedad Horizontal, en sus interiores, puerta, acceso, cerramientos, ventajas, desventajas y demás, las mismas que le sirvieron de apoyo para llegar a su conclusión”.

c) Sobre el punto No. 2. **CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE**, señala que el Perito, para nada menciona el parqueadero 007, del Edificio Residencial Ébano -Propiedad Horizontal, el mismo que hace parte de los inmuebles objeto de la experticia.

d) Respecto al punto 6. **DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**, considera que el Perito “...está hablando de un inmueble totalmente diferente a los que se encuentran relacionados y son objeto del presente proceso”.

e) Con base en lo anterior, concluye que se configura el error grave porque no se presenta una “...**individualización plena de los inmuebles relacionados en el presente proceso, pues en ninguno de los numerales que fundamentan la experticia se delimitan los mismos por sus cabidas y linderos, además, en la misma experticia rendida, en el punto 1.2. UBICACIÓN DEL PREDIO**

DENTRO DEL MUNICIPIO manifiesta que: El inmueble a valorar se encuentra localizado en la carrera 80 No. 32E –12 (302) edificio residencial Ébano barrio el Nogal (valga decir del Municipio de Medellín, estrato 5) y en el punto 6. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR, del mismo describe que El inmueble localizado en el sector urbano de San Roque, cuenta con un mediano nivel de consolidación de inmuebles unifamiliares y bifamiliares de estratos uno y dos. Además, porque también se equivoca al momento de relacionar como el título de adquisición la Escritura Publica No. 13660 noviembre 15 de 2.006 notaria 15ª de Medellín, siendo la correcta la Escritura Pública N°16.554 del 27 de diciembre de 2007. Tampoco se debe dejar de lado el nombre correcto de una de los copropietarios es MAGNOLIA DEL SOCORRO JARAMILLO MIRA y no MARIA DEL SOCORRO JARAMILLO MIRA, como erradamente lo manifiesta el perito ”.

Por lo anterior considera que “...***se presenta un dictamen vago, pues, no acoge las razones de la sana crítica y la experiencia pericial, asociado a la falta de una investigación cuidadosa, juiciosa, para expedirlo con conocimiento de causa que le permita aumentar o disminuir el valor del avalúo***”, aunado al hecho de que su poderdante manifiesta que nunca recibió visita del Perito en comento, razón por la cual pide que se requiera a dicho auxiliar para que aporte “...***certificado del Registro Abierto de Avaluador (R.A. A.), del señor JORGE OMAR GUTIÉRREZ UPEGUI, con una vigencia no menor a treinta días al momento de presentarla***”

4°. Previo a dar trámite a la objeción, se dispuso requerir al perito Jorge Omar Gutiérrez Upegui, para que se pronunciara respecto de los puntos que se solicita sean aclarados y aportara los documentos que lo certifiquen como Profesional idóneo en materia de avalúos, lo que así hizo, explicando los métodos y normas utilizados para la valoración de los inmuebles, así como los cálculos matemáticos y estadísticos para la asignación de valores; y, en cuanto a su idoneidad, adjuntó los respectivos documentos en fecha 23 de abril de 2021, de lo cual se dio traslado a las partes.

5°. El apoderado judicial de la parte demandada, ante la complementación del dictamen, insistió en las razones expuestas y que motivan la objeción por error grave,

6°. El Despacho mediante auto del 10 de mayo de 2021, haciendo uso de las facultades consagradas en los Arts. 169 y 170 del C.G.P., decretó como prueba de oficio, la realización de otra pericia, menesteres para los cuales designó al **Dr. José Gildardo Agudelo Peña**, quien después de hacer un análisis sobre el método valuatorio de comparación o de mercado, da como resultado un avalúo total de los bienes objeto de división, en la suma de **\$349.000.000.00**, dictamen que no fue objeto de reparo alguno.

I. CONSIDERACIONES

7°. 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)”.

8°. 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.

9°. Análisis del caso concreto

9.1. Del error grave

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

Un escrutinio al escrito de **objeción por error grave** que motivó su trámite y los diversos medios de prueba evacuados, permiten a este Despacho concluir que no existe tal error, y así habrá de declararse, por las razones que pasan a explicarse:

i) Sea lo primero indicar que el objeto de la pericia en el caso de autos, es **determinar el valor de la cosa común**, de cara a su venta en pública subasta, conforme se ordenó en el auto del 21 de junio de 2016.

ii) La objeción planteada no ataca el objeto de la pericia, es decir, el valor de la cosa común, sino que, se centra en resaltar errores de transcripción como, por ejemplo, la equivocación en el primer nombre de la comunera **Magnolia**, la omisión de una de las nomenclaturas perteneciente a unos de los inmuebles avaluados, ello es, el terminado en el No. **32E-14**, y la idoneidad del Perito para realizar la experticia.

Respecto a la omisión de transcripción de la nomenclatura **32E-14**, debe reiterarse la importancia de valorar el dictamen en conjunto de acuerdo a las reglas de la sana crítica, pues si bien se omite transcribir la nomenclatura **32E-14**, se observa que se trata de un error por omisión en cuanto al número, pues dicho bien sí se describe tanto en cabida, linderos y área, para terminar, asignándole el valor independiente y, a su vez, global de los bienes a subastar. Adicionalmente, el hecho de que hubiese quedado un párrafo con referencia a otro inmueble en otra municipalidad, tampoco se erige en criterio determinante del error, por cuanto no existe duda sobre el bien objeto de la pericia, aunque no se puede negar que, dichas irregularidades restan claridad al dictamen, teniendo en cuenta que, no fue despejada la inquietud relativa al hecho de si había visitado personalmente los inmuebles para realizar su trabajo.

En cuanto a la idoneidad del perito, con la prueba documental arrojada al trámite, quedó en claro el nivel profesional y la experiencia que le asiste al profesional para este tipo de avalúos. Y respecto a los demás puntos de la objeción, debe indicarse que ellos se refieren a la conclusión brindada por el Auxiliar, lo cual no es tema de objeción, aunado al hecho de que el auxiliar cumplió con las aclaraciones del caso, en cuanto a los métodos valuatorios y demás, utilizados para su conclusión.

Por lo tanto, si no se presenta un error respecto del objeto materia de avalúo en las proporciones indicadas de manera antecedente, el defecto como tal no se estructura, estando llamada al fracaso la objeción por error grave.

7.2 Del valor de la cosa común

Ahora bien, del estudio de los dictámenes referenciados, se puede establecer que el valor llamado a regir como avalúo real de la cosa común, es el correspondiente al dictamen realizado como prueba de la objeción, por parte del perito **Dr. José Gildardo Agudelo Peña**, que los estimó en la suma de **\$349.000.000.00**, conforme las razones que pasan a exponerse:

i) En la pericia ofrecida por la parte actora y que fuera realizada por el Perito Jorge Omar Gutiérrez Upegui, de cara a actualizar el valor de la cosa, se determina su precio en una cifra de **\$324.000.000.00**. Para llegar a este valor tuvo en cuenta la ubicación geográfica de los inmuebles, área construida y del lote, la destinación de los mismos, sus características; hace un análisis técnico de ambos bienes, y su descripción, para dar paso a la aplicación del método valuatorio.

ii) Sin embargo, al hacer una comparación de ésta experticia, con la realizada inicialmente en el año 2019 por el **Dr. Agudelo Peña**, se puede observar que el valor del inmueble se reduce en un término poco menos de dos años, pues la primera experticia realizada en el año 2019, arroja un valor de **\$347.559.500.00**, y la realizada en el año 2021, presenta un precio de **\$324.000.000.00**; se observa una depreciación del bien que no fue fundamentada por el **Dr. Gutiérrez Upegui**, cuando, de acuerdo a lo razonable, la propiedad raíz en buenas condiciones de conservación, tiende a valorarse conforme al efecto de la plusvalía de las cosas por obra de la oferta y la demanda, salvo que se hubiese presentado una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito que llevara a reducir drásticamente la demanda y compra de bienes raíces tipo apartamento, por una guerra, una oleada terrorista que afecta el sector de ubicación del inmueble, un terremoto, la falta absoluta de servicios públicos en el sector, una deficiencia estructural que afecte la estabilidad de la edificación y amerite una drástica intervención para repotenciar, etc, lo cual llevaría a decaer significativamente su precio, hechos que no se aprecian en el dictamen aportado por la parte actora.

A lo anterior, bien puede agregarse de que no hay constancia de que el perito Gutiérrez Upegui, hubiese ingresado al inmueble a percibir directamente el estado de la cosa, para constatar directamente su nivel de conservación.

iii) Luego, el dictamen realizado por el **Dr. Agudelo Peña**, como prueba de la objeción, es un dictamen que se hizo partiendo de una inspección ocular que él personalmente realizó a los bienes, indicando cuál era su estado de conservación y mantenimiento. Expuso una descripción detallada y cuidadosa de los bienes, presentó de forma consistente sus datos, realizó un trabajo comparativo de mercado para conocer las ofertas y demandas en sectores aledaños. En su pericia pueden encontrarse los referentes fácticos y normativos para establecer

el valor del lote y de la construcción, y en cuanto a su valor, se considera un dictamen muy ajustado a la realidad de la propiedad.

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

III. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR los argumentos de la objeción por error grave, conforme las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: TÉNGASE como avalúo total de la cosa común, es decir, de los inmuebles objeto de división, ubicados en la Carrera 80 No.32E-12/14 de Medellín, y distinguidos con las **M.I. Nos. 001-942481 y 001-942172**, la suma de **\$349.000.000.oo.**

En firme el presente auto, se procederá con el impulso del procedimiento, señalando fecha para venta en pública subasta.

NOTIFÍQUESE


WILLIAM FDO. LONDONO 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. **164** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **22 de OCTUBRE de 2021**, a las 8 A.M.



DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

Firmado Por:

William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 018
Medellin - Antioquia

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:

4d35f49cd55af9dca5d7a45e319500396d27897bc0b56e7658f6451043c960d7

Documento generado en 21/10/2021 02:33:58 PM

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