

CONSTANCIA SECRETARIAL: Señora Juez que, le informo que la parte demanda allegó memorial el 23 de marzo de 2021 y la parte demandante el 14 de julio de 2021, solicitando impulso. A Despacho para proveer.

Medellín, 14 de junio de 2022.



JUAN DAVID PALACIO TIRADO
Secretario



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Catorce de junio de dos mil veintidós

Interlocutorio	No. 964
Proceso	DIVISORIO
Demandante	WILSON ARMANDO MOSQUERA GIRALDO
Demandado	HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR MARIO DE JESÚS LUNA URIBE (LUZ AMPARO LUNA SALAZAR Y ANA ROCÍO SALAZAR CARDONA – CÓNYUGE SOBREVIVIENTE DEL SEÑOR LUNA URIBE) Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS
Radicado	05 001 40 03 007 2014 00213 00
Asunto	RESUELVE RECURSO.

Se procede a resolver sobre el recurso de reposición en subsidio apelación interpuesto por la apoderada de la parte actora contra el auto del 13 de julio de 2020, mediante el cual se resolvió sobre la objeción grave, que se presentó en contra del avalúo presentado por la auxiliar de la justicia KELLY MOLINA MACHADO.

ANTECEDENTES

La apoderada de la parte demandante, dentro del término legal, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación, contra 13 de julio de 2020, mediante el cual se resolvió sobre la objeción grave.

La recurrente hace referencia a las presiones hechas por el Despacho frente al concepto de error grave, y que los errores que fueron referenciados por recurrente pudieron haberse solicitado a través de aclaración o complementación, y dice que ocurrió.

Igualmente, fundamente su inconformidad, de la siguiente forma:

1. Considera que, en el primer dictamen presentado, que se cometió un error grave, dado que el valor del avalúo allí indicado, fue el producto de

operaciones matemáticas equivocadas, como considera la recurrente fue señalado en el escrito de donde se presentó la objeción grave.

Errores que van en detrimento, no solo de las peticiones del demandante sino también de los demandados, que llevan a conclusiones erróneas, dado que los valores allí indicados están alterados, para lo cual indica la recurrente que citara los errores encontrados en dicho avalúo o dictamen pericial:

- Folio 187 donde se indica que el A.I (administración) es del 23% y de eso mismo cuadro se saca el valor mencionado en ese mismo cuadro inmediatamente antes, y se consigna como suma \$52.709.850, consecuente con ello se consigna que entonces \$12.258.588, pero que el valor correcto es de \$12.135.265,5, por lo que en ese valor hay un error matemático en dicho resultado, dado que el valor allí indicado no sería \$64.968.438 sino \$64.833.115, suma que, según indica, causa otros yerros. **s**

- Al valor indicado en el folio 187, esto es \$64.968.438, la cual sostiene es errónea, la auxiliar le suma \$18.793.651 y como resultado da \$83.762.089, la cual señalan en el recurso que esta errada, porque sostiene que el primer valor es de \$64.968.438, porque el correcto es \$64.833.115.

- Refiere que estos valores ocurren constantemente, dado que a folio 188, se observa que el valor por concepto de rentas en el sector, la sumatorio de los tres valores que corresponde a \$595.000, \$665.000 y \$700.000 y que luego se divide por dos, no el resultado consignado en el dictamen esto es \$653.000, sino que el resultado correcto es \$980.000, y el valor real tampoco es el correcto, y desde ese punto los cálculos tienen errores, porque los valores no coinciden.

- La operación correcta debe ser \$980.000 y no \$653.000, por lo citado en la sumatoria de rentas y la división, por lo que el total da inferior a lo que realmente es, porque no sería \$7.104.000 sino \$11.028.000 que corresponde al (INO).

- Relata que en la fórmula de V_{cm} , el resultado del valor INO sobre la tasa de capitalización, cambiaria, pues el INO es superior, a lo que se consignó, porque no serían \$93.968.254 como valor comercial, sino que el correcto es \$145.873.016, cuando se aplica el valor real, por lo

que el valor comercial es superior al referido en el resultado de la formula.

- El valor del lote también varía y sería superior, porque el valor comercial es superior, que es del 20% sobre dicho valor, del cual en el dictamen se consignó \$18.793.654 siendo el correcto \$29.174.603.
- Para determinar la vetustez, en el folio 188, se dijo que como vida económica la de 70 años, y 36 años de vida remanente, y para dar el resultado en porcentaje de vida remanente, aparece un nuevo error matemático, porque se indica que se dividen los años de vida remanente (36) con los (70) años de vida económica y esto arroja como resultado 0,543, cuando lo correcto es 0.514.
- En el folio 18, el factor de comercialización, se toma como dicho valor sobre las mejoras, observando que se refleja otros errores: valor comercial no es \$93.968.254 sino \$145.873.016; por lo que la formula seria dividir el valor comercia \$145.873.016 por \$94.007.718, que arrojaría un factor de comercialización de \$1.552 y no 1.122, que siga evidenciando errores aritméticos en todas las operaciones siguientes, para determinar los cánones de arrendamiento, como dice que lo va explicar, el valor comercial del bien, con el que se establecen los cánones, de regresión esta malo, porque se hace teniendo como valor comercial un resultado erróneo, el valor de mejoras esta errado, al igual que el factor de comercialización, y que para encontrar el V_c al cambiar valores, por los correctos, y reales, no serían \$93.981.063 sino \$145.899.978, lo que tiene una diferencia de \$51.918.915.
- En la formula V_a , dice que se suplen esos valores, los cuales están incorrectos por los reales, dado que están erróneos, por lo que el total sería \$76.773.364 y no \$49.453.348, esto define el valor del inmueble en el 2012 y los cánones de 2013 en adelante.
- En el primer cuadro los cánones de arrendamiento totales varían, porque el total sería \$29.619.697 y no \$20.041.659, correspondiéndole a cada codueño, la suma de \$14.809.848 (haciendo las cuentas de los cánones con el 100% del IPC, como lo ordena la norma).

De acuerdo a lo expuesto, reitera la recurrente que los errores en las operaciones matemáticas son constantes, lo que altera el derecho que le corresponde a cada una de las partes, los cuales deberían ser reconocidos por la perito y por lo menos analizados y corregidos por la misma, en caso que se insista en tener en cuenta el primera dictamen.

2. Refiere que existe error cuando una cosa no existe, y respecto a la parte demandada que insiste en las mejoras fueron solicitadas, la perito las tasó, pero según estima la recurrente lo que se observó en el inmueble realmente no existe, como también dice lo indicó en el escrito de objeciones.

Señala, que en cuanto a los pisos, no se sabe ni se sabe con certeza como eran antes, y que mejora necesaria debió hacerse para dejarlos en estado de servir; las ventanas de aluminio, no existen, porque según indica la recurrente no hay sino una, que tiene reja y es de hierro; los revoques no están marmolizados, y considera que no es una mejora necesaria; el cielo raso no tiene drywall y hacerlo no constituye una mejora necesaria, respecto a los closets, no entiende cuales fueron las mejoras que se hicieron; la pintura, refiere al momento de hacer el dictamen ingreso al inmueble y la pintura era la misma, y el consto que se indicó para esta considera que es alto.

Considera, que la perito, cometió un error al incluir mejoras en su dictamen, porque no existen como fueron observados ni fueron solicitadas y dan un valor diferente al total del dictamen, arrojando resultados diferentes a los solicitados, lo que altera los porcentajes a que tiene derecho cada parte.

3. Estima la recurrente, que los errores matemáticos que arrojan conclusiones erradas, son graves para los intereses de ambas partes, y esto debe ser tenido en cuenta para que el avalúo se acerque a la realidad lo mejor posible, porque incluir mejoras cuando estas no fueron pedidas, fue un error, porque las mejoras no fueron pedidas.

4. Insiste que los errores no son solo matemáticos, sino de incluir mejoras, los cuales alteran el valor real del derecho de cada parte, por lo que considera que debe tenerse en cuenta el segundo avalúo para tener los valores reales y correctos matemáticamente, o que sean corregidos en el dictamen inicial, de lo contrario se afectaría el derecho de las partes de obtener claridad de los que les corresponde.

Relata, que el Despacho en el auto que resolvió la objeción indicó que hay error cuando las especificaciones del terreno, destinación, clase, calidad o tiempo de construcción no son correctas, por lo que aprecia que en el primer dictamen, que se ordenó tener en cuenta, hay errores, en el tiempo de construcción, dado que hay un error cuando se indica en porcentaje la vida remanente, ya que se consignó como valor 0.543

cuando el correcto es 0.514, lo que significa que el tiempo es menor al señalado por la perito y que fue acogido en el auto que se está recurriendo.

5. En cuanto al segundo dictamen, expone que este, muestra las fallas del primer dictamen, en cuanto al método utilizado, por considerar que este no es correcto para el tipo de inmueble -porque está sometido a propiedad horizontal-, por lo que las formulas aplicadas arrojan valores que alteran el valor del inmueble, las rentas y los frutos dejados de percibir.

6. Manifiesta, que dichos defectos se pudieron subsanar, pero que las solicitudes de aclaración y complementación no fueron satisfactorias en cuanto a las respuestas que obtuvieron, de las formulas, especificaciones y presiones que fueron entregados por la perito, para lo cual solo se limita a contestar que las cifras no son sacadas de la manga, pero no se percata de los errores matemáticos que arrojan resultados equivocados y que alteran el valor del inmueble.

Con base en lo expuesto, la recurrente sostiene que en el dictamen allegado por la auxiliar de la justicia presenta errores graves entre los cuales está i) la inclusión de las mejoras si haber sido solicitadas, y tampoco fueron efectuadas, error en los resultados matemáticos, ii) usar formulas incorrectas por el método utilizado como lo señaló el segundo perito lo que afecta el derecho de cada parte, iii) el tiempo de construcción porque considera que la información no está acorde con la realidad o con las fórmulas, dado que el presentado es superior al presentado por el segundo perito, y iv) las características del inmueble no fueron tenidos en cuenta, debido a que el inmueble objeto del proceso está sometido a régimen de propiedad horizontal, y el método que debió utilizar según la recurrente es el método comparativo, lo cual sostiene se ve reflejado en que las rentas o los frutos arrojan resultados diferente entre el primer dictamen y el segundo.

Con base en lo expuesto, solicita se reponga el auto proferido el 10 de julio de 2020, como consecuencia de esto declarar la prosperidad del error grave, que se tenga en cuenta el segundo dictamen, en caso de no acogerse el segundo dictamen presentado por el perito DIEGO AGUIRRE, solicita se ordena a la perito Kelly Machado que proceda a corregir el dictamen presentado por ella, que corresponde al primer dictamen; en el caso de no reponerse el auto recurrido se concede el recurso de apelación

en los efectos que se consideren para este trámite y para el superior decida cual dictamen debe tenerse en cuenta.

CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 438 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el Decreto 2282 de 1989 art. 1º y modificado por la Ley 1395 de 2010 art. 13 que reza:

Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del Magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se revoquen o reformen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito presentado dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto, excepto cuando este se haya dictado en una audiencia o diligencia, caso en el cual deberá interponerse en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación para los efectos de los artículos 309 y 311, dentro del término de su ejecutoria.

Con este recurso se busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella, y si es del caso reconsiderarla en forma total o parcial, lo haga.

La Corte Constitucional define el error grave en la sentencia C- 124 de 2011 de la siguiente forma:

*"...(...), si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos (...) **pues lo que caracteriza el desacierto de ese linaje y permite diferenciarlo de otros defectos imputables a un peritaje, (...) es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven (...)**, de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada (...)"*. (Corte Suprema de

Justicia, Sala de Casación Civil. Auto sept. 8/93, Exp. 3446. M.P. Carlos Esteban Jaramillo S.). (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo a la jurisprudencia citada, se observa para que prospere la objeción a un dictamen pericial, esto debe a causa de la existencia de una equivocación de tal gravedad que conduzca a conclusiones equivocadas, igualmente, esto significa que es contrario a la verdad, porque se presenta una inexactitud entre la identidad del objeto del dictamen y la representación mental que haga el perito de dicho objeto, aclarando que no son errores graves las conclusiones a las que lleguen los peritos, las cuales pueden adolecer de otros defectos, lo que quiere decir, que el error grave se refiere al objeto mas no a las conclusiones de los peritos.

Por otra parte, en relación con las mejoras, dice el numeral 1º del artículo 471 Código de Procedimiento Civil que:

ARTÍCULO 471. TRAMITE DE LA DIVISIÓN. *Para el cumplimiento de la división o la venta se procederá así:*

*1. El auto que la decrete ordenará el avalúo del bien común y **designará peritos que apreciarán por separado el valor de las mejoras alegadas por terceros y de las zonas donde ellas se encuentren.** Las objeciones al dictamen se decidirán por auto apelable.*

Así mismo el numeral 1º del artículo 471 ibidem, reza:

ARTÍCULO 472. MEJORAS. *El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes.* *Si se hubiera formulado oposición, el juez decidirá sobre las mejoras en el auto que la resuelva, de lo contrario el reclamo relativo a éstas se tramitará como incidente.*

En el auto que reconozca las mejoras, el juez dispondrá que los peritos las avalúen por separado.

Cuando se trate de partición material, el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega, y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.

Con base en lo dispuesto en las normas citadas, se tiene claro que la oportunidad legal para reclamar mejoras en los procesos divisorios en la demanda o en la contestación de la demanda, y en caso contrario dicha solicitud sería extemporánea, y en el caso que se reclamen en el trámite del proceso lo que debe hacerse es determinar su existencia o no y son reconocidas, dentro del proceso se ordenará su avalúo por separado y del bien, y que las mejoras que sean evaluadas en el dictamen pericial o

avalúo debe ser porque las mismas fueron alegadas por terceras personas y por arbitrio del perito.

DEL CASO EN CONCRETO

De conformidad con lo narrado en los antecedentes, se observa que la parte demandante presento una serie de inconformidades frente al dictamen que fue ordenado realiza en el auto que decreto la división, inconformidades que fueron consignadas en los párrafos que antecede.

Revisado el citado dictamen presentado por la perito KELLY MOLINA y al confrontarlo con las inconformidades presentadas por la recurrente, advierte el Despacho lo siguiente:

1. Dice la recurrente, que en el folio 187 (**expediente digital archivo 001**) se consignó como valor de **A.I.** (Administración 23% la suma de \$12.258.500, y al revisar dicho porcentaje a que corresponde, se observa que corresponde al 23% del subtotal del presupuesto que es \$52.709.820, y al hacer la operación matemática, de aplicar el 23% al valor del subtotal del presupuesto ($52.709.850 * 23\%$), el resultado que arroja es \$12.123.265,5 y como consecuencia de ello el valor total del presupuesto seria (**$52.709.850 + 12.123.265,5 = 64.833.115,5$**) y no 64.968.438 como lo dice en el dictamen, en atención a ello, le asiste razón en su inconformidad.

2. Indica que, al valor erróneo del presupuesto que se consignó en el folio 187 se le suma el valor de \$18.793.651, suma que da \$83.762.089, no obstante y según el yerro antes mencionado dicha suma debió haber dado **83.622.766,5**, por cuanto $64.833.115,5 + 18.793.651$ es \$83.622.766,5; sumatoria que verificada efectivamente arroja la suma indicada por la recurrente.

3. Indica que a folio 188, en los que corresponde a **rentas del sector** –sumatoria de rentas-, la perito suma los siguientes valores \$595.000, \$665.000 y \$700.000 y el resultado lo divide por 2, operación que le da a la auxiliar un total \$653.000, pero al hacer la operación matemática se advierte que en el resultado entregado por la partido hay un error, dado que lo correcto es lo siguiente ($\$595.000 + \$665.000 + \$700.000 = \$1.424.500$) y ($\$1.960.000/2 = \underline{980.000}$). Dicho error aritmético también se advierte por parte del despacho, no obstante, se observa que la sumatoria del valor de rentas en el sector, esto es la sumatoria de \$595.000, \$665.000 y \$700.000 debió dividirse por tres y no por dos por

cuanto dicha operación buscaba establecer el promedio de la renta, así entonces dicha operación debió arrojar como resultado el valor de \$653.333.

4. Aduce la recurrente que teniendo en cuenta el yerro previamente señalado, el **INO**, no es \$7.104.000 sino \$11.028.000, no obstante, para el Despacho pese a aceptar el yerro referido, el INO debió ser \$7.108.000, atendiendo que, como se dijo en el punto anterior, el valor de la renta promedio en el sector no era \$653.009, como dijo la perito, ni \$980.000, como sostiene la recurrente, sino \$653.333.

4. En cuanto a la fórmula de *Vcm* indicada en el folio 188, aduce la recurrente que la misma corresponde a INO/Tc , siendo *Tc* la tasa de capitalización, que según la perito corresponde a 0,0756 para este sector donde se encuentra el inmueble, por lo que el *Vcm* sería INO/Tc , $Vcm=11.028.000/0,0756$, $Vcm=\$145.873.015,87301$, valor que difiere al consignado (\$93.968.254), no obstante y como viene de señalarse, según los cálculos realizados por la suscrita conforme la fórmula presentada por la perito, el *vcm* sería de **\$94.021.164**, atendiendo que ese es el resultado de $7.108.000/0.0756$.

5. En cuanto al **valor del lote** fijado por la perito la recurrente aduce que se aplica la fórmula lote por coeficiente (50%) **18.793.651/83.762.089**, pero para determinar el valor que se ubica en el denominador la perito multiplico el valor de *Vcm*, por un coeficiente 0.20, pero los valores multiplicados son errados estos son $\$93.968.254 * 0.20 = 18.793.651$, cuando debió aplicarse ($\$145.873.016 * 0.20 = 29.174.603$), no obstante según los cálculos realizados de forma básica por la suscrita, según las fórmulas reseñadas en el peritaje, el valor del lote debió ser \$18.804.233.

6. Con relación con **la vetustez** del inmueble, de la cual se hace referencia en el folio 188, en el dictamen se dice que la vida económica es de 70 años, la vida remanente es de 36 años (70-36) esto corresponde al tiempo el inmueble de construido (10 de octubre de 1984), y el porcentaje de vida remanente que corresponde a vida remanente/vida económica esto es $36/70 = 0.514$, pero en dictamen se indicó como resultado 0.543%, resultado que es erróneo como lo señaló la recurrente.

7. En referencia al **factor de comercialización**, revisada la información entregada por la perito de este concepto, observa el Despacho que la fórmula para encontrar este valor es $Fc = Valor\ comercial\ del\ inmueble / valor\ de\ las\ mejoras$, para lo cual se aplican valores errados

estos son \$93.968.254/83.762.089, siendo los valores correctos **\$94.021.164/\$83.762.089 = 1.123**, por lo que revisada el reparo de la abogada de la parte demandante, se advierte que el factor de comercialización indicado por la perito esta errado y no corresponde a 1,122 sino a 1,123 como se observa al realizar la formula por ella planteada, además también se evidencia que el valor comercial no sería la suma de \$93.981.063 sino **\$93.980.891**, como se dijo en el numeral 4.

8. Con relación a la **fórmula Va**, al revisar el dictamen, se tiene que esta corresponde a **$Va = Vh * I2 / I1 = Vh = Va * I1 / I2$** , donde Va es el valor comercial, I1 es el Índice de Construcción de Vivienda (ICCV) dada por el DANE para cada año, y al remplazar la formula la perito lo hizo con el valor comercial (Va) errado que es \$93.981.063 y no con el valor correcto que es de **\$93.980.891**, por lo que al aplicar estos a cada año, no se puede establecer de forma clara el valor del inmueble y de los cánones para los años allí indicados, esto es 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018,.

De otra parte, respecto a las mejoras, al verificar la demanda y la contestación allegada por el curador *Ad-Litem* de los herederos indeterminados del señor MARIO DE JESÚS LUNA URIBE, no se advierte solicitud de reconocimiento de mejoras, así como tener en cuenta que las demandadas se notificaron por aviso y no presentaron oposición alguna, en atención a ello, en auto del 12 de agosto de 2016 se decretó la división por venta del bien objeto del presente proceso, y en la parte resolutive entre otros se ordenó en el numeral tercero los siguiente:

TERCERO. *Con el objeto de procurar la mayor economía procesal, una vez se realice el secuestro, **se ordena realizar el avalúo comercial del inmueble a través de perito idóneo, así como el avalúo del valor de los frutos que cada uno de los codueños habría podido recibir del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-371689, desde el 18 de noviembre de 2013, hasta la fecha en que se realice el avalúo.** Para tal efecto, se nombra a la auxiliar KELLY MOLINA MACHADO, quien se ubica en la Diagonal 74 B N° 32 137 de Medellín, teléfonos: 4122114 - 4168449 - 3146830288. Correo electrónico: kellylu-1003@hotmail.com. Comuníquesele su designación, una vez se perfeccione el secuestro. (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

Teniendo la cita que precede, que fue extraída textualmente del auto que ordenó la división, se observa que al ordenar la realización del avalúo del bien objeto de presente proceso, a la perito nombrada se le faculto para que realizara el avalúo comercial del inmueble y de los frutos civiles, pero no se ordenó avaluar mejoras, dado que las mismas no fueron solicitadas por las partes o terceros, por lo que como lo manifestó la recurrente, tal

iniciativa tomada por la perito en el sentido de hacer un avalúo de unas mejoras que no fueron solicitadas no es procedente para el presente caso.

Ahora bien, revisadas las inconformidades de la recurrente, se puede advertir que en algunas le asiste razón a la apoderada de la parte actora, por lo que es procedente analizar, si los errores denunciados en el recurso en contra del auto que no declaró la objeción, en los que incurrió la auxiliar de la justicia, se pueden considerar o no un error grave y cuales serian los efectos en caso de aceptarse o no como tal.

Por error grave, se entiende aquel que deviene de una observación equivocada del objeto del dictamen, de la alteración de la forma, calidad, esencia o sustancia del objeto analizado, y para que la objeción sea declarada, se debe cumplir con el presupuesto que este error haya sido clave para la determinación de las conclusiones del dictamen.

En tal sentido el Consejo de Estado, se pronuncia de la siguiente forma:

...constituye presupuesto imprescindible de la objeción al dictamen pericial la existencia objetiva de un yerro fáctico de tal magnitud que "(...) si no hubiera sido por tal error, el dictamen no hubiera sido el mismo (...)"¹⁰, al punto de alterar de manera esencial, fundamental o determinante la realidad y, por consiguiente, suscitar en forma grotesca una falsa creencia que resulta significativa y relevante en las conclusiones a las cuales arriban los expertos. Esas críticas o divergencias con los estudios, análisis, experimentos y conclusiones de la pericia o la diversidad de criterios u opiniones a propósito de su contenido, son aspectos que han de ser considerados por el juzgador en su función de valoración del dictamen pericial —y de los restantes medios de convicción— y será el juez, por tanto, quien determine si los eventuales yerros o imprecisiones resultan trascendentes respecto del fondo de la decisión. En relación con este extremo, la jurisprudencia de Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado: "... si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos..." (G.J. t. LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, "...es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...", de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil "... no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o

contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva ...” (G. J. tomo LXXXV, pág. 604)»^{11”1}

Con base en la cita textual que antecede, y de acuerdo a lo consignado en el auto que se recurre, en el cual se señaló que “la objetante no solicitó ningún elemento material probatorio que permitiera demostrar la gravedad de los mismos”, debe reconocer el despacho que si bien no se solicitó prueba alguna, la aquí recurrente demostró dónde radicaba el “error” o “equivoco” de la auxiliar de la justicia respecto a la consignación de los resultados correctos al aplicar la norma, lo que alteró el valor comercial del inmueble, sobre todo lo relacionado con la inclusión de mejoras que no fueron solicitadas por las partes ni por terceros, las cuales, conforme lo disponen los artículos 471 y 472 del Código de Procedimiento Civil, deben ser solicitadas por las partes o terceros en los momentos procesales allí establecidos, por lo que de oficio no pueden ser evaluadas.

Empero, tales observaciones que hizo la recurrente frente a las alteraciones en las transcripciones de los resultados de las fórmulas aplicadas por la perito, como se dijo en el auto que resolvió la objeción, se debieron solicitar a través de complementación, aclaración o corrección como lo establece el numeral 4º del artículo 238 ibidem.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo expuesto en los párrafos que anteceden, considera este Despacho que se hace necesario reponer parcialmente el auto que resolvió la objeción por error grave en contra del dictamen pericial presentado por la auxiliar de la justicia Kelly Molina, en el sentido que si bien la parte recurrente demostró que hay errores en cuanto a los resultados al aplicar las fórmulas y error de transcripción de los valores, los mismos no alteran el objeto y sus características, pero si se hace necesario que la perito corrija tales errores, para que se puede determinar cual es el valor del inmueble para continuar con el trámite del presente proceso, y que esto no afecte los derechos de las partes.

Por lo tanto, se ordenará a la perito que proceda a corregir las operaciones matemáticas -las cuales fueron verificadas por el despacho y dan como resultados otros valores, estas aclaraciones, complementaciones y correcciones con base en los siguientes aspectos del dictamen:

¹ Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia del 20 de febrero de 2024. Expediente Bo76001-23-31-000-2003-00002-01(AP). MP Danilo Rojas Betancur

- La aplicación del porcentaje del **A.I** (folio 187)
- Aclarar el valor del presupuesto total (folio 187)
- Aplicación correcta de la formula de la cual se va establecer el valor rentas del sector que luego se va a utilizar en la fórmula para determinar el INO y el IBR (folio 188)
- Adecuar y corregir las formula Vcm (folio 188)
- Aclarar cómo se determina el valor de lote (folio 188)
- La fórmula para determinar el índice de vetustez el inmueble (folio 188).
- Factor de comercialización aplicando los valores correctos a la formula.
- El Va, aplicando los valores correctos a la fórmula para encontrar el dicho valor.
- Aplicar la formula con los valores correctos para determinar el valor de los cánones desde el 2013 hasta la fecha, incluyendo el 100% del IPC de conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, o en el caso de ser por el 90% como se dijo en el dictamen, deberá allegar el fundamento normativo para aplicar este índice en ese porcentaje.
- Excluya del dictamen, las mejoras allí incluidas, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

De los puntos antes citados los cuales serán objeto de aclaración, complementación o corrección se le concederá a la perito el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente en que se comunique esta decisión, conforme lo dispone el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

Considera el despacho así mismo procedente recordar a las partes que conforme al numeral cuarto de la parte resolutive del auto que decretó la división "no obstante, el nombramiento de perito, las partes podrán DE COMÚN ACUERDO, prescindir del avalúo y señalar el valor del inmueble. (...) no así, en relación con el avalúo de los frutos generados por este"

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 10 de julio de 2020, mediante el cual se decidió la objeción del dictamen pericial presentado por la perito KELLY MOLINA, respecto a declarar la objeción, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: REPONER el auto del 10 de julio de 2020, mediante el cual se decidió la objeción del dictamen pericial presentado por la perito KELLY MOLINA, en sentido de ordenar a la auxiliar de la justicia que realice la las aclaraciones, compensaciones o correcciones en los siguientes aspectos del dictamen presentado:

- La aplicación del porcentaje del **A.I** (folio 187)
- Aclarar el valor del presupuesto total (folio 187)
- Aplicación correcta de la fórmula de la cual se va establecer el valor rentas del sector que luego se va a utilizar en la fórmula para determinar el INO y el IBR (folio 188)
- Adecuar y corregir las formula Vcm (folio 188)
- Aclarar cómo se determina el valor de lote (folio 188)
- La fórmula para determinar el índice de vetustez el inmueble (folio 188).
- Factor de comercialización aplicando los valores correctos a la formula.
- El Va, aplicando los valores correctos a la fórmula para encontrar el dicho valor.
- Aplicar la formula con los valores correctos para determinar el valor de los cánones desde el 2013 hasta la fecha, incluyendo el 100% del IPC de conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, o en el caso de ser por el 90% como se dijo en el dictamen, deberá allegar el fundamento normativo para aplicar este índice en ese porcentaje.
- Excluya del dictamen, las mejoras allí incluidas, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión

TERCERO: Conceder a la perito el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente en que se comuniqué esta decisión, conforme lo dispone el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, para que proceda a realizar las aclaraciones, compensaciones o correcciones en los siguientes aspectos del dictamen presentado, en los aspectos indicados en el ordinal segundo. LÍBRESE OFICIO y comuníquese a la perito por el medio más expedito.

NOTIFÍQUESEⁱ Y CÚMPLASE

DCP

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 085** hoy **15 de junio de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:

Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **a9115ba05a73d031fed7fecef3ed06e860ca2c9e953a4c50f15ed6de43a90378**

Documento generado en 14/06/2022 11:34:35 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>