

**JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO, MAGDALENA.**  
**Agosto diecisiete (17) del año dos mil veintitrés (2023).**

Rad. N. 47-245-31-53-001-2017-00064-00. Libro Rad. IX folio 293

Demandante.- JUAN ENRIQUE MONTOYA URREA

Demandados. ALBERTO FIDEL RESTREPO MERCADO.

Proceso. Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía.

Los artículos 444 y 445 regulan lo concerniente al avalúo de los bienes inmuebles dentro del proceso ejecutivo hipotecario, en la primera de las normas en cita, en ella se expresa en su numeral 6º, que *tratándose de bienes inmuebles no habrá lugar a objeciones al avalúo allegado*, mas si, se permite que se hagan observaciones al mismo.

Las normas anteriores deben armonizarse con lo previsto en los Arts. 228, 230, y 231 del C. G. del P., bajo el entendido que el inciso primero de la primera de las normas acaba de citar, se expresa la forma en que se ha de verificar la contradicción de la experticia, al señalar que: *La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, **aportar otro** o realizar ambas actuaciones. **Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento*** (resaltado fuera de texto).

El inciso 4 del referido artículo expresamente señala que *"En ningún caso abra lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave."*, guardando correspondencia con lo previsto en el Art. 444 numeral 6 al que ya se hizo alusión.

Ahora el inciso señala de forma expresa que: *"En estos casos, se correrá traslado del dictamen por tres (3) días, término dentro del cual se podrá solicitar la aclaración, complementación o la práctica de uno nuevo, a costa del interesado, mediante solicitud debidamente motivada. Si se pide un nuevo dictamen deberán precisarse los errores que se estiman presentes en el primer dictamen."* (resaltado fuera de texto).

El auxiliar de la justicia designado por el juzgado por providencia de fecha primero (01) de diciembre de 2022, como perito Arq. Ricardo Alberto Vivas Guerrero, rindió la experticia requerida para el día 29 de marzo del presente año, remitida vía correo electrónico, y en físico para el día 10 de abril de 2023, tal y como se evidencia a folios 428 a 497 del cdno. Ppal.

Del informe pericial se dio traslado a los sujetos procesales por auto interlocutorio de fecha 14 de abril de 2023, cumpliéndose para el día 18 del mismo mes y año, dentro del cual se presentó solicitud de aclaración y complementación por la apoderada judicial de la parte demandada (folio 505), bajo los siguientes supuestos:

Teniendo de presente lo anteriormente expuesto que es básicamente la apreciación del perito sobre las condiciones generales del predio, llama la atención de la suscrita las situaciones que se sugieren a continuación en relación con el Ítem 7.1 Referencia de estudio de mercado en el sector, en la cual aparecen otras ofertas, siendo éstos los aspectos sobre los cuales se solicitará la complementación correspondiente, donde se evidencian las siguientes ofertas.

**"a. OFERTA 1 - PREDIO 160 HECTARÉAS \$6.500.000/Hectárea: frente al predio de estudio. En el Ítem 7.2 HOMOGENIZACIÓN VENTAS – OFERTAS, en el cuadro comparativo entre las cuatro ofertas estudiadas para llegar al resultado del Valor Adoptado del Predio ALBANIA.**

*Teniendo en cuenta que el predio de dicha oferta tiene similitudes morfológicas con el predio ALBANIA, solicito la complementación técnica del informe que soporte la razón por la cual se establecen los valores de calificación de FT (Factor Característica) 0.9 para el predio ALBANIA con respecto al predio tomado para el estudio de mercado (OFERTA 1 - PREDIO 160*

HECTÁREAS frente al PREDIO ALBANIA), teniendo en cuenta lo descrito en los numerales 1, 2, y 3 iniciales de este documento. b. OFERTA 2 - PREDIO 3.000 HECTARÉAS TRES ESQUINAS (MAGDALENA): \$8.500.000/Hectárea En el Ítem 7.2 HOMOGENIZACIÓN VENTAS – OFERTAS, en el cuadro comparativo entre las cuatro ofertas estudiadas para llegar al resultado del Valor Adoptado del Predio ALBANIA.”

**b. OFERTA 2 - PREDIO 3.000 HECTARÉAS TRES ESQUINAS (MAGDALENA): \$8.500.000/Hectárea En el Ítem 7.2 HOMOGENIZACIÓN VENTAS – OFERTAS, en el cuadro comparativo entre las cuatro ofertas estudiadas para llegar al resultado del Valor Adoptado del Predio ALBANIA,**

*Teniendo en cuenta que el predio de dicha oferta es siete (7) veces más grande y que se ubica a una distancia bastante considerable del predio ALBANIA solicito la complementación técnica del informe que soporte la razón por la cual se establecen los valores de calificación de FU (Factor Ubicación) 0.9 y FT (Factor Característica) 0.8 para el predio ALBANIA con respecto al predio tomado para el estudio de mercado (OFERTA 2 - PREDIO 3.000 HECTÁREAS), teniendo en cuenta lo descrito en los numerales 1, 2, y 3 iniciales de este documento.*

**c. OFERTA 3 - PREDIO 600 HECTARÉAS EN ARJONA(CESAR) – PUEBLO NUEVO\$9.000.000/Hectárea:**

*En el Ítem 7.2 HOMOGENIZACIÓN VENTAS – OFERTAS, en el cuadro comparativo entre las cuatro ofertas estudiadas para llegar al resultado del Valor Adoptado del Predio ALBANIA, solicito la complementación técnica del informe que soporte la razón por la cual se establecen los valores de calificación de FU (Factor Ubicación) 0.85 y FT (Factor Característica) 0.8 para el predio ALBANIA con respecto al predio tomado para el estudio de mercado (OFERTA 3 - PREDIO 600 HECTÁREAS EN ARJONA (CESAR) – PUEBLO NUEVO), teniendo en cuenta lo descrito en los numerales 1, 2, y 3 iniciales de este documento. d.*

**OFERTA 4: PREDIO 600 HECTARÉAS EN SANTANA MAGDALENA \$8.000.000/Hectárea:**

*En el Ítem 7.2 HOMOGENIZACIÓN VENTAS – OFERTAS, en el cuadro comparativo entre las cuatro ofertas estudiadas para llegar al resultado del Valor Adoptado del Predio ALBANIA, solicito la complementación técnica del informe que soporte la razón por la cual se establecen los valores de calificación de FU (Factor Ubicación) 0.9 y FT (Factor Característica) 0.8 para el predio ALBANIA con respecto al predio tomado para el estudio de mercado (OFERTA 4: PREDIO 600 HECTÁREAS EN SANTANA MAGDALENA), teniendo en cuenta lo descrito en los numerales 1, 2, y 3 iniciales de este documento.*

*En conclusión, a través del presente escrito se le solicita al auxiliar de la justicia Arq. RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, la complementación del informe técnico en los aspectos resaltadas en los numerales de las ofertas 1, 2, 3 y 4 reseñadas en este memorial, especialmente las ofertas enunciadas en los numerales 2, 3 y 4, las cuales podrían considerarse invalidas debido a que las mismas datan de un tiempo de antigüedad bastante considerable y sobre los cuales considero no hay una suficiente explicación que demuestre los valores asignados en cuanto a la homogenización ventas oferta en lo relativo al predio ALBANIA.*

Ante la solicitud de aclaración y complementación del informe pericial el juzgado por providencia interlocutoria de fecha nueve (09) de mayo de 2023, accede a ello dándosele traslado al auxiliar de la justicia perito, para que se sirva pronunciarse sobre la complementación y aclaración solicitada, quien, para el día 12 de mayo del presente año, rindió lo requerido.

**En cuanto a la objeción número uno,** presentada por la apoderada judicial de la parte demandada el auxiliar de la justicia se permitió señalar que:

"Repuesta por parte del Perito: La Homogenización son: Factores o Cifras numéricas que establece el grado de diferencia expresado en fracción decimal o porcentaje, que existe entre dos bienes del mismo género en base a sus características particulares, para hacerlos comparables entre sí, de la tal forma que la información obtenida respecto a uno de ellos (comparable), sirva para determinar el valor analizado.

Con respecto al factor características se clasifico 0.90. Motivado por la descripción del inmueble oferta 1. Se referencia que parte de la tierra es limpia en rastrojo bajo y medio en su gran mayoría. (Tomado del Ítems 7.1 oferta 1). Esta descripción, nos muestra que la tierra ofertada está en mejor características que la valorada, ya que en su gran mayoría está en rastrojo y que a pesar que se utilizan en ganadería bovina y bufalina. Lo que motivo la homogenización y la calificación 0.90, por presentar diferencia del estado observado."

**En cuanto a la objeción número dos**, el perito se sirvió dar respuesta en los siguientes términos:

"...Con respecto al factor de ubicación de 090. Motivado por la descripción del inmueble ofertado 2. Se referencia que el predio se localiza en Tres Esquina. (Tomado del Ítems 7.1 oferta 2). Esta descripción, nos muestra la mejor ubicación del predio, por estar cerca al corregimiento de Tres Esquina y la cercanía a vías intermunicipales de gran importancia como es la Troncal de Los Contenedores que Comunica Plato con Bosconia, doble Calzada. Lo que motivo la homogenización y la calificación 0.90, por presentar diferencia en localización. Anexo toma de Google Earth de localización.

Con respecto al factor de calificación Factor de características 0.80 para el predio Albania, con respecto al predio oferta 2 de 3000 hectáreas, teniendo en cuenta en el numeral 1.2.3 iniciales de este documento. El predio Ofertado, se encuentra en mejor estado en su infraestructura como se referencia en la Oferta 2: (CASA CORRALES LUZ AGUA POZO GRANDES JAWEIS PLANA Y SEMI TRACTORABLE.) Nos muestras mejores características que el predio en estudio. Por tal motivo se le dio la calificación 0.90".

**En cuanto a la objeción número tres** el perito se sirvió dar respuesta en los siguientes términos:

"....Con respecto al factor de ubicación de 0.85. Motivado por la descripción del inmueble ofertado 3. Se referencia que el predio se localiza en cerca Arjona. (Tomado del Ítems 7.1 oferta 3). Esta descripción, nos muestra la mejor ubicación del predio, por estar cerca del casco urbano de Arjona y la cercanía a vías intermunicipales de gran importancia y a doble Calzada. Lo que motivo la homogenización y la calificación 0.85, por presentar diferencia en localización. Anexo toma de Google Earth de localización.

Con respecto al factor de calificación Factor de características 0.80 para el predio Albania, con respecto al predio ofertados 3 de 600 hectáreas, teniendo en cuenta en el numeral 1.2.3 iniciales de este documento. El predio Ofertado, se encuentra en mejor estado en su infraestructura como se referencia en la Oferta 3: (600 HECTAREAS COMPLETA CASA CORRALES CASA TRABAJADORES POZOS JAWEIS CIVILIZADA EN ZONA DE ARJONA PUEBLO NUEVO.) Nos muestras mejores características que el predio en estudio. Por tal motivo se le dio la calificación 0.80"

**En cuanto a la objeción número cuatro** el perito se sirvió dar respuesta en los siguientes términos:

"...Con respecto al factor de ubicación de 0.90. Motivado por la descripción del inmueble ofertado 4. Se referencia que el predio se localiza en cerca a los municipios de Santana y Pijiño del Carmen. (Tomado del Ítems 7.1 oferta 4). Esta descripción, nos muestra la mejor ubicación del predio, por estar cerca del casco urbano de Santana y Pijiño de Carmen y la cercanía a vías intermunicipales de gran importancia como es la Gloria - Santana. Lo que motivo la homogenización y la calificación 0.90, por presentar diferencia en localización. Anexo toma de Google Earth de localización.

Con respecto al factor de calificación Factor de características 0.80 para el predio Albania, con respecto al predio ofertados 3 de 600 hectáreas, teniendo en cuenta en el numeral 1.2.3 iniciales de este documento.

El predio Ofertado, se encuentra en mejor estado en su infraestructura como se referencia en la Oferta 4: 600 Hectáreas, casa de trabajadores, corrales en vareta, agua abundante, Pastos. Nos muestras mejores características que el predio en estudio. Por tal motivo se le dio la calificación 0.80. Las ofertas presentadas en el informe pericial son válidas y están justificadas acorde a la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico."

Del escrito de aclaración y complementación rendido por el auxiliar de la justicia se dio traslado a los sujetos procesales en virtud a lo señalado en el Art. 231 del C. G. del P., por auto interlocutorio de fecha 19 de mayo de 2023, lo que se llevo a cabo para el día 25 de mayo del presente año.

Ante el traslado verificado se tiene que, la apoderada judicial de la parte demandada se permitió plantear nuevos reparos al informe pericial diferentes a los planteados inicialmente, ya que en esta oportunidad alude al tiempo de las ofertas de los predios que se encontraban publicadas en las siguientes página Web.

a.-<https://www.allanuncio.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-3.000-...hectareas-en-3-esquinas.magdalena/210381321>.

b.-<https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/valledupar/se-vende-finca-600-hectareas-en-arjona-pueblo-nuevo-cesar-210306140>

c.-<https://www.zuluagainmobiliarios.com/finca-venta-rural-santa-ana/4319987>

Reparos que fueron expuestos de la siguiente manera.

"... por informaciones suministradas por mi poderdante quien me manifiesta realizó la verificación de todas y cada una de las cuatro ofertas estudiadas o enunciadas en el estudio de mercado, realizado en el peritaje presentado por el Arquitecto Vivas, y obtuvo la siguiente información:

#### **OFERTA 1 - PREDIO 160 HECTARÉAS \$6.500.000/Hectárea:**

La Oferta # 1 del punto 7.1, que según el informe pericial del Arquitecto Ricardo Vivas Guerrero, donde se referencia, que del estudio de mercado en el sector, señala: "Al frente del predio en estudio, en el 2022 se vendieron 160 hectárea de tierra, parte de la tierra limpia, en rastrojo bajo y medio en su gran mayoría. Compró el señor Eduardo Díaz Barrios. Cel: 3114147934. Valor por hectárea negociada \$6.500.000 por hectáreas", algo que se puede resaltar en el enunciado es "Valor por hectárea negociada", donde el valor comercial es el valor más razonable o probable de lo que cuesta un bien o servicio, mientras que el precio de venta es monto pagado por un comprador después de una negociación con el vendedor, por lo tanto, aquí está primando el precio de venta como referente principal y no como un indicador del valor comercial de los predios en la zona. A demás enuncia que, "según el Decreto

1420/1998 en su artículo 19, se establece que el un Avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, por lo que en un (1) año puede fluctuar el valor comercial de los predios, por lo tanto, se debía traer a valor presente el valor comercial del predio vecino al objeto de estudio”.

**OFERTA 2 - PREDIO 3.000 HECTARÉAS TRES ESQUINAS (MAGDALENA):  
\$8.500.000/Hectárea.**

Para el caso de la Oferta # 2, el Señor León hace referencia a que el inmueble que se enuncia (PREDIO 3.000 HECTÁREAS TRES ESQUINAS (MAGDALENA)) luego de su publicación el día 16 de Julio de 2020, tal y como se puede constatar en la página web que tomó como referencia el Arquitecto Vivas Guerrero no volvió a tener ninguna modificación desde esa fecha y la razón fue que el predio presentaba irregularidades en la legalidad de tradición, por lo tanto, no era un predio atractivo ni ofertable a clientes potenciales por parte de la inmobiliaria.

Lo anterior llevaría a la conclusión que la oferta # 2, era verificable, pero no era una oferta confiable, debido a la antigüedad de su publicación y/o modificación en el portal comercial, por lo tanto, era una oferta que debía ser verificada de manera anticipada por el Perito o Avaluador, ya que al tener de manera visible en la página web.

la fecha de publicación y de modificación, era apenas lógico que en más de dos años la oferta económica podía variar o la disponibilidad del predio podría estar afectado en esos casi tres (3) años, y además de la confrontación con el profesional comercial de la Inmobiliaria Ángel León que esclareció que la oferta tenía irregularidades a nivel jurídico, por lo tanto, también a nivel comercial.

Así mismo, señalo que, por otro lado, teniendo en cuenta el Artículo 1 - Método de Comparación o de Mercado, de la Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se establece que *“es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo”*, en este caso en particular, un predio de una extensión de 3.000 hectáreas no es comparable con uno de 400 hectáreas que es el caso del objeto del avalúo (Finca Albania). (Resaltado fuera de texto).

**OFERTA 3 - PREDIO 600 HECTARÉAS EN ARJONA (CESAR). PUEBLO NUEVO  
\$9.000.000/Hectárea:**

Señala la apoderada de la parte demandada que, en esta oferta se presenta la misma situación de la Oferta 2º, la cual fue publicada el día 12 de Julio de 2020 y no volvió a tener modificación desde entonces, por lo tanto, es una oferta de moderado interés comercial. Una vez realizada la llamada de consulta sobre el predio en cuestión (PREDIO 600 Hectáreas en ARJONA (CESAR) – PUEBLO NUEVO \$9.000.000 / Hectárea), se constató toda la información de la publicación de la página web, ubicado entre la vía de Pueblo Nuevo (Ariguaní - Magdalena) y Arjona (Astra – Cesar), el predio actualmente posee todos los elementos enunciados por el Arquitecto Vivas Guerrero, pero debido a la desactualización de la oferta comercial (12 de Julio de 2020), ya que han pasado casi tres (3) años desde su última modificación y la poca interacción comercial con el predio, el señor Ángel León se contactó directamente con el dueño del predio para poner en contexto, un eventual interés comercial sobre el mismo, y dicho dueño cambió el valor comercial para el año en curso, que es \$12.000.000 por hectárea.

Pero no era una oferta confiable, debido a la antigüedad de la publicación (casi 3 años) y la fluctuación de la dinámica del mercado.

**OFERTA 4: PREDIO 600 HECTARÉAS EN SANTA ANA MAGDALENA  
\$8.000.000/Hectárea**

Indica la apoderada judicial de la parte demandada que referente a la oferta N. 4, este predio actualmente sigue en venta, y se ha anunciado por más de dos (2) años en la página web de la empresa.

Indico que, dicho predio se encuentra ubicado en la vereda Barro Blanco del municipio de Santa Ana (Magdalena) a más de 3 horas y media de trayecto por vía terrestre de la Finca Albania, tal y como se puede evidenciar en el mapa de ubicación de la Oferta, tomado directamente la información anunciada en la web de la empresa Zuluaga Agentes Inmobiliarios, por lo que no es un predio comparable por la distancia que se presenta entre los predios, y además, constatando la información de los recursos presentes enunciados en la Oferta.

Por lo tanto, no se puede establecer por parte del perito una veracidad comparable con un predio como ALBANIA que efectivamente, el visitó e inspeccionó de manera profunda para emitir un concepto certero y válido.

E indico que, en cuanto a la ubicación no es comparable debido a que el predio Oferta # 4 se encuentra en proximidad al casco urbano del Municipio de Santa Ana, lo cual con lleva a una ventaja sustancial en el factor ubicación con el predio objeto del avalúo, y teniendo en cuenta la Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se establece que "es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo", en este caso no podría ser comparable debido a que no está dentro de la zona de influencia del objeto del avalúo,

Para resolver lo planteado por la parte demandada, el juzgado pasa hacer las siguientes.

### **CONSIDERACIONES.**

Se tiene que el artículo 226 del C. G. del P., explica la necesidad, el alcance y fin de la prueba pericial, pues con ella se busca, en esencia, el comprobar los supuestos facticos, causas o los efectos planteados en la demanda y en donde se exigen en algunos casos cierto grado de conocimientos científicos, artísticos o técnicos que el juez no posee, encaminado a formar la certeza en éste que determinado(s) hecho(s) respaldan la pretensión, pues se establece a través de él las causas, las calidades, condiciones y valores que se investigan.

La existencia de la prueba pericial como medio de prueba, de mucho tiempo atrás, se ha constituido en un soporte de invaluable utilidad para los operadores de justicia en todo el mundo y por ende en Colombia. El juez, al momento de valorar la prueba, tendrá en cuenta todo el acervo probatorio a su alcance, con el fin de resolver el conflicto del cual ha conocido, emitiendo su fallo.

Como cualquier medio probatorio el dictamen pericial se torna en una herramienta para ampliar la información sobre el proceso, que puesta en manos del juzgador este al dictar sentencia procederá a su valoración a través de un ejercicio intelectual bajo la luz de la sana crítica, tal y como se encuentra contemplado en el artículo 232 del CGP, donde se indica los elementos que debe tener presente el juez al momento de dicha apreciación: **(i)** Respeto de las reglas de la sana crítica. **(ii)** Tener en cuenta la solidez. **(iii)** Claridad. **(iv)** Exhaustividad. **(v)** Precisión. **(vi)** Calidad de los fundamentos. **(vii)** Idoneidad del perito. **(viii)** Comportamiento del perito en la audiencia. **(ix)** Como las demás pruebas que obren en el proceso.

El tratadista italiano EUGENIO FLORIAN: sostiene que la experticia, "es el medio particularmente empleado para transmitir al proceso nociones técnicas y objetos de prueba, para cuya determinación y adquisición se requieren conocimientos especiales y capacidad técnica".

El tratadista ANGEL FRANCISCO BRICE nos dice que experticia, "es el asesoramiento técnico de que se vale el Juzgador para decidir aquellas cuestiones que requieren conocimientos especiales para su solución".

HERNANDO DEVIS ECHANDIA establece que, "la experticia es una actividad procesal desarrollada en virtud de encargo judicial, por personas distintas dulas partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, científicos o artísticos, mediante la cual se suministra al Juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento, respecto de ciertos hechos, cuya percepción o cuyo entendimiento, escapa a las aptitudes del común de las gentes".

El tratadista LEO ROSENBERG, sostiene que la experticia, "es el medio a través del cual se procura al magistrado el conocimiento que le falta sobre normas jurídicas o máximas de experticia o que en razón de su especial idoneidad facilita la apreciación o el establecimiento de los hechos concretos del caso litigioso".

ABDON SANCHEZ NOGUERA considera que la experticia, "constituye una actividad procesal que realizan personas poseedoras de conocimientos especiales, distintas a las partes, mediante encargo del Tribunal, destinada a suministrar al Juez razones y conclusiones en relación con determinados hechos, cuyo conocimiento o entendimiento escapa al saber del común de las personas".

Así mismo ARMINIO BORJAS nos dice que la experticia, "es una prueba indirecta, por medio de la cual se solicita el dictamen de especialistas, sobre determinados hechos y cuya apreciación exige adecuados conocimientos".

La importancia de la prueba la tenemos que analizar desde dos perspectivas, (i) procesal, en la medida en que son el medio preciso para lograr el cumplimiento de un derecho; y la (ii) constitucional y legal, en la cual sin las pruebas no se puede dar cumplimiento efectivo al derecho sustancial y que esta debe reunir las exigencias legales y constitucionales en su práctica, aportación y valoración.

La Corte Constitucional ha dicho que: "*las pruebas judiciales son los medios señalados por el legislador para crear en el juzgador la certeza o el convencimiento sobre la verdad de los hechos que son materia de los procesos respectivos, con el fin de que el mismo aplique al ordenamiento positivo a los casos concretos*". Por su parte la Sala de Casación civil, agraria, comercial y de familia de la Corte Suprema de Justicia dice: "*el fin de la prueba es, entonces, llevar a la inteligencia del juzgador la convicción suficiente para que pueda decidir con certeza el asunto materia del procesd*".

La importancia de la prueba radica en su gran funcionalidad, esta sirve como herramienta para que el estado cumpla con los fines designados por la Constitución.

"*Se requieren ineludiblemente la prueba para demostrar los hechos que han de servir de sustento a la aplicación del derecho; y el juez no está llamado a subsanar la falta de pruebas con el mero conocimiento privado o personal que tenga de la situación fáctica.*"

"*Como lo admiten los estudiosos del derecho probatorio lo que no esté probado en el mundo del proceso no puede existir realmente para el mundo de la inteligencia del juez, porque es la única forma de garantizar el debido proceso y específicamente el derecho de defensa de los*

asociados envueltos en un asunto de carácter judicial. Las pruebas son en sí, una vez más, un instrumento que da pie para la debida eficacia del debido proceso<sup>19</sup>.

Se ha señalado por la Honorable Corte Suprema de justicia que la experticia se torna "indispensable para garantizar la fiabilidad de su resultado"<sup>20</sup>, implica el estudio de aspectos como **(i)** la regla científica, técnica o artística aplicada; **(ii)** su empleo en los hechos del caso; **(iii)** y las calidades del experto:

"Sabido es que el fundamento de la fuerza probatoria de un dictamen pericial regularmente producido y libre de tacha por error grave, en la perspectiva propia del recurso de casación, descansa sobre tres bases que, en la práctica del oficio de juzgamiento en el proceso civil, operan como auténticas presunciones, a saber: La primera, que los peritos han sido sinceros, veraces y que el dictamen por ellos rendido es con toda probabilidad acertado; la segunda, que esas mismas personas son capaces y expertas en la materia a la que pertenecen las cuestiones sobre las cuales dictaminan y la tercera, en fin, que han analizado debidamente esas cuestiones, efectuando sus observaciones de los hechos y de la evidencia disponible con eficiencia, y asimismo han expuesto su opinión y realizado las inferencias pertinentes, empleando las reglas técnicas, científicas o artísticas que la experiencia conoce y aplica para tales fines (...)"<sup>21</sup>

"Consagra (...) la regla 6 a del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil (...) "El dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones" (hoy 226 C. G. P.) entre paréntesis fuera e texto.

"Significa ello, que la postura que asuman los peritos debe estar siempre respaldada en apreciaciones técnicas, científicas o artísticas, según sea el objeto de la experticia, y que ésta debe indicar, por tanto, los experimentos e investigaciones, se entiende, de ese orden, verificados por el auxiliar para arribar, precisamente, a los resultados por él explicitados **22**".

"En suma, si la firmeza y calidad del dictamen, la otorgan la fuerza expositiva de los razonamientos, la ilación lógica de las explicaciones y conclusiones, así como la calidad de las comprobaciones y métodos utilizados por el experto, quedaría en una mera opinión personal de éste, el trabajo que, cual se aprecia en los que se dejaron resumidos, sólo se sustenta (...) en conclusiones subjetivas que no tienen apoyo en basamento alguno, que resulte comprobable respecto de las conclusiones o resultados que plantea -a partir de la información y la metodología que detalla- de cara al estado del arte o ciencia de que se trate, y suficientemente consistente en sus conclusiones desde la perspectiva de la lógica formal; soporte que, se repite, siempre debe explicitarse en el dictamen, a efectos de que, sin dejar de ser -a fin de cuentas- una opinión del perito, se sostenga ella en reglas, métodos, procedimientos técnicos, científicos o artísticos que la tornen lo más objetiva posible, y, por ese camino, que le brinden al trabajo realizado por el experto, la fuerza persuasiva necesaria para su acogimiento, en tanto es un juicio racional emitido con base en el conocimiento especializado acerca de un hecho cuya valoración es necesaria en el proceso y no pertenece a la órbita del derecho ni cae en el ámbito de la información media o común"<sup>23</sup>.

A su vez, recordó el importante rol que desempeña el juzgador frente a ese instrumento de convicción. Precisó que la discreta autonomía en su valoración "no puede ser convertida en arbitrio por defecto, ya que la actitud del juez, frente a la prueba, jamás podrá ser pasiva sino, muy al contrario, dinámica, activa u acuciosa"<sup>24</sup>.

20 CSJ. Civil. Sentencia 2 de agosto de 2006, expediente 6192.

21 CSJ. Civil. Sentencia 19 de octubre de 1994, expediente 3972.

22 CSJ. Civil. Sentencia 6 de julio de 2007, expediente 7802.

23 CSJ. Civil. Sentencia 16 de junio de 2014, expediente 2008-00374-01.

24 CSJ Civil. Sentencia de 2 de agosto de 2002, radicación n. 6148.

La experticia aportada por el auxiliar de la justicia designado RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO como de su complementación y aclaración, vienen acompañados de elementos técnicos e ilustrativos como registro fotográfico, mapa general de localización, siendo que en el primero, se hace una amplia descripción del bien rural, su ubicación, actividad a la que se encuentra destinado, tipo y objeto del avalúo, su soporte normativo, definición del valor, como del valor del mercado, definición del precio, y del costo, áreas, ubicación y accesos, características del sector, linderos, estratificación socioeconómica, servicios e infraestructuras, características del terreno, construcciones y edificaciones, estado de conservación, servicios públicos, metodología del avalúo, referencia estudio de mercado, homogenización, método de reposición, avalúo comercial, entre otros. En el segundo, o sea, en la complementación y aclaración e igualmente se hace una explicación descriptiva de lo pedido acompañado de ilustración o registro web de la zona o región donde hace la referencia.

La prueba pericial aportada reúne en principio las exigencias planteada en el Art. 232 del C. G. del P., en cuanto a que ésta es exhaustiva, pormenorizada, clara y nutrida en sus fundamentos, sin embargo la parte demandada solicitó aclaración y complementación bajo el entendido que esta presentaba unos vacíos en cuanto al estudio de mercado del sector donde se encuentra el Predio Albania (punto 7.1) frente a las ofertas referenciadas cotejadas con las características del predio que le sirven de fundamento a sus conclusiones, como son **a.-** Destinación actual del inmueble, **b.-** características Generales del Sector y **c.-** descripción del inmueble Albania, lo que lo llevaron a verificar la homogenización del predio frente a las ofertas – venta de los predios sobre los cuales se verificó el método de comparación o mercado.

Que frente a los valores determinados de cada predio, y de las aclaraciones y/o complementación invocadas por la apoderada de la parte demandada, el juzgado observa que:

De la Oferta N. 1. Predio de 160 hectáreas cuyo valor por hectárea se estimó en \$ 6.500.000,00; para el año 2022. Indicándose que dicho valor deviene en que este predio está en mejores condiciones y características que el predio Albania, lo que motivó una homogenización y calificación de 0.90

De la Oferta N. 2 Predio de 3000 hectáreas ubicada en el corregimiento de Tres Esquina cuyo valor de oferta venta por hectárea es de \$ 8.500.000,00, oferta que data según el portal web, donde se encuentra verificada la publicación, la que se dio para el año julio del año 2020 tal y como se enuncia en el medio virtual, habiéndose colocado como factor de homogenización FU 0,90 por su ubicación, siendo ésta mejor que la del predio Albania, y por FT factor de características 0,80, por encontrarse en mejor estado locativo en cuanto a las mejoras introducidas, pero del informe se establece por el juzgado, que dicho predio se encuentra distante del predio Albania afectado la Homogenización en la determinación de los valores para este.

Que frente a la oferta N. 3, constante de 600 hectáreas ubicado entre Arjona – Pueblo Nuevo cuyo valor por hectárea se estimó en cuantía de \$ 9.000.000,00, oferta fijada en el portal web para el año 2020 tal y como enuncia en el medio virtual, a más de ello, se dice que por el factor de ubicación, FU se asignó un guarismo de 0,85, por presentar una mejor ubicación del predio, al encontrarse cerca del casco urbano de Arjona, departamento del Cesar y con cercanía a vías intermunicipales de gran importancia y a doble calzada, y por FT, factor de caracterización un guarismo de 0,80 frente al predio Albania, por tener mejores condiciones locativas o de infraestructura como casa, corrales, casa de trabajadores, pozo, jagüey, civilizadas, por lo que se le asignó la calificación de 0,80, estableciéndose de acuerdo al registro de ubicación del predio, tomado de Google Earth dicho predio se encuentra distante del predio Albania, lo que afecta la Homogenización en la determinación del valor del predio Albania.

En la oferta N. 4, predio que consta de 600 hectáreas, ubicado en Santa Ana, Magdalena, a quien se le asignó valor por hectárea de \$8.000.000,00, en razón a que por factor de ubicación, FU se le asignó 0,90 por la descripción del inmueble ofertado, ya que el predio se localiza cerca de los municipios de Santa Ana y Pijiño del Carmen, con cercanía a vías intermunicipales como lo es La Gloria – Santa Ana, lo que motivo la calificación señalada, y FT factor de caracterización de 0,80 frente al predio Albania, al encontrarse en mejor estado en su infraestructura como casa de trabajadores, corrales de vareta, agua, abundante pasto; pero se observa, en cuanto a la localización tomada de Google Earth que el predio se encuentra bastante distante del predio Albania.

Frente a las aclaraciones y compensaciones llevadas a cabo por el auxiliar de la justicia las cuales en principio con claras, completas, coherentes, la apoderada judicial de la parte demanda expone frente a ellas, que por información de su poder poderdante quien corroborara cada una de las ofertas, sometidas a estigio de mercado, manifestó que frente al valor dado a la primera oferta, este se obtuvo del señor EDUARDO DIAZ VASQUEZ, quien compró por ese valor, pero una cosa es el precio de compra y venta por hectárea negociada y otra cosa es el valor comercial del inmueble.

Que en cuanto a la oferta No. 2 expone que la página web de donde se estableció el valor de esta oferta este se fijó para el 14 de julio de 2020, sin que se hubiera hecho una actualización lo cual no es una oferta confiable, a más de que dicho predio tenía irregularidades jurídicas en cuanto a la tradición del bien, lo que incide en el valor del bien, y a más de ello, que la técnica valuatoria busca establecer el precio comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de predios semejante y comparables al objeto del avalúo, Resolución 620 de septiembre del 2008 del IGAC, lo que se concluye que un predio con una extensión de 3.00 hectáreas no es comprable con un inmueble de 600 hectáreas.

En cuanto a la oferta No. 3, esta oferta y valor sobre el predio que se hizo la homogenización trata del 12 de julio de 2020 y no se hizo actualización, pues se tomó el valor de \$9.000.000,00 tal como aparece en la página web para dicha fecha, siendo la oferta desactualizada, lo que se erige en una oferta no confiable, siendo según la apoderada de la parte demandada que el valor por hectárea asciende actualmente a la suma de \$12.000.000,00.

Respecto a la oferta No. 4, se expone que la oferta del predio constante de 600 hectáreas, se encuentra en vereda Barrio Blanco del municipio de Santa Ana, a más de 3 horas por lo que no es un predio comprable con el predio Albania por las distancia que se presenta entre los dos, lo que hace que el factor de caracterización, FT difiera de la ubicación del predio Albania, lo que afecta la determinación del valor comercial, por lo que el avalúo viola la Resolución 620 de septiembre de 2008 del IGAC, pues el estudio debe partir de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comprables.

Se tiene que, según la obra "Método Comparativo o de Mercado, Estadística Aplicada a Avalúos Inmobiliarios", cuyos autores son los Ing. Jairo Mora Martínez y Rosa Gómez Mendoza, La Homogenización, ha sido definida como: " *el proceso de homogenización es el proceso mediante el cual se toman valores unitarios determinados de diferentes puntos de investigación (Inmuebles comparables al avaluado) y se hacen comparables entre sí, es decir, se agregan o se eliminan características que impactan el valor unitario de dichos puntos, que las alejan del valor del inmueble tipo en la zona estudiada.*

*Esta homogenización se realiza aplicando factores numéricos al valor unitario de cada punto de investigación para acercarlo más al valor del inmueble tipo.*

*Al momento de la realización de un avalúo por el método comparativo o de mercado, uno de los temas más complejos para el perito evaluador es el poder determinar los diferentes factores que se pueden utilizar en el proceso de homogenización de puntos de investigación.*

El determinar el factor indicado para cada uno de los puntos de investigación conlleva un análisis claro y lógico que permita el mantener las condiciones del mercado aun cuando se corrijan los valores unitarios.

Los factores de homogenización son números que se multiplican por el valor unitario de cada punto de investigación y representan la disminución o aumento de algunas características que tienen o deben tener los inmuebles de la zona estudiada.

Estos factores pueden ser menores, iguales o mayores que la unidad (uno); y su selección depende de las características analizadas en el mercado para cada tipo de inmueble.

Los factores de homogenización no pueden ser tomados arbitrariamente y deben cumplir con ciertos criterios de selección que se desarrollaran en esta sección.

El primero de ellos es el intervalo admisible de ajuste. Este intervalo está dado por las normas valuatorias aceptadas y consiste en los límites entre los que debe estar el producto de todos los factores empleados al homogenizar un punto de investigación. [4]

En otras palabras, al multiplicar entre si todos los factores que se emplearon al homogenizar el valor de un punto de investigación, esta multiplicación no puede salirse de los límites del intervalo admisible de ajuste.

Los factores de homogenización más comunes utilizados en los avalúos inmobiliarios son.

**Factor Tamaño.** Una de las características significativas de los inmuebles a la hora de determinar su valor es el tamaño del mismo, existe una relación inversa entre el valor por metro cuadrado de un inmueble y su área, es decir que entre más pequeño sea un inmueble con respecto al área promedio de la zona en donde se encuentra, mayor será su valor por metro cuadrado y entre más grande sea un inmueble con respecto al área promedio de la zona en donde se encuentra, menor será su valor por metro cuadrado.

De este análisis se concluye que si el inmueble tiene un área menor que el área promedio, su valor por metro cuadrado deben ser multiplicado por un factor de tamaño menor que uno ( $FT < 1$ ). De igual manera se concluye que si el inmueble tiene un área mayor que el área promedio, su valor por metro cuadrado será menor que el valor promedio; y para lograr homogenizarlo, este valor por metro cuadrado debe ser multiplicado por un factor de tamaño mayor que uno ( $FT > 1$ ).

El coeficiente de variación " CV ", también llamado coeficiente de variación de Spearman, es una relación estadística que nos permite saber que tan separados o dispersos están los elementos entre si y que tan separados están de la media.

El coeficiente de variación de una población también puede calcularse con la desviación estándar estimada de una muestra empleando la ecuación determinada para ello.

Entre mayor sea el coeficiente de variación significa que los puntos están más alejados de la media y entre más pequeño sea el coeficiente de variación significa que los puntos están más cerca de la media.

**Coeficiente de Asimetría.** La simetría indica la manera en la que se distribuyen los datos en una población con respecto a la media o si los datos están distribuidos equilibradamente alrededor de la media.

Con el coeficiente de asimetría de puede determinar si en la muestra o en la población hay el mismo número de datos a la izquierda o a la derecha de la media.

Que al reverse bajo la sana crítica la experticia rendida, se observa que esta no es sólida ni precisa tal y como se exigió al decretarse la prueba y al practicarse la misma, pues se tiene que en el método comparativo que se observa a partir del Item 7, el auxiliar de la justicia al aplicar el método comparativo lo hace partiendo lo hace sobre la información registrada en las páginas de firmas inmobiliaria, como:

a.- <https://www.allanuncio.com.co/granjas-fincas/santa-marta/se-venden-3.000- hectarteas-en.3-esquinas.magdalena/210381321>.

b.- <https://www.allanuncios.com.co/granjas-fincas/valledupar/se-vende-finca-600-hectareas-en-arjona-pueblo-nuevo-cesar-210306140>

c.- <https://www.zuluagainmobiliarios.com/finca-venta-rural-santa-ana/4319987>

Si haberse tomado datos elementales, que debieron haber sido colocada en cada uno de ellos, pues no se hizo inspección sobre cada predio comparado y así poder constatar las variables como las condiciones Morfológicas de los predios, condiciones climáticas Climáticas y acuíferas de los mismos, nos e hizo la clasificación de suelos de cada uno, no se determinaron el tipo y antigüedad de las instalaciones, pasturas en cada una de ellos, arboles maderables, pues los datos que fueron consignados en la experticia son muy generales frente al predio ALBANIA, a más de que, la ubicación de dos de los predios son muy distante entre si frente a este, al igual que uno es demasiado grande frente al predio a avaluar, lo que no permite que la homogenización sea real, no ajustándose a los parámetros establecidos en los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, frente al predio, pues la comparación debe verificarse sobre predios ubicados en la zona donde se encuentra aquel para que se ajuste a una realidad fáctica.

Así las cosas, este juzgado se abstendrá de impartir la aprobación a la experticia presentada por el auxiliar de la justicia perito RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, por las razones antes anotadas y se le ordenara que proceda a subsanar la experticia rendida a las exigencias legales señaladas por el juzgado.

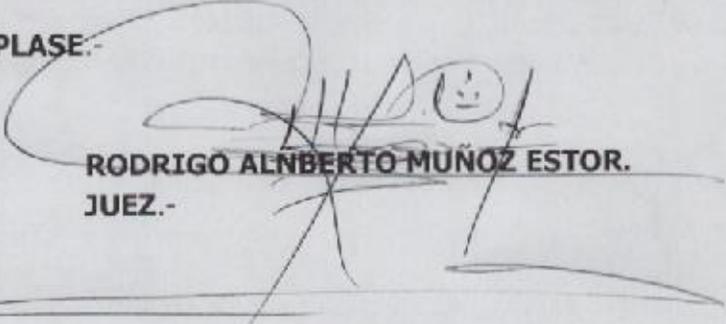
En mérito de lo expuesto, este Juzgado.

### RESUELVE

1.- No aprobar la experticia rendida por el auxiliar de la justicia RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, por las razones antes anotadas.

2.- Ordénesele al auxiliar de la justicia RICARDO ALBERTO VIVAS GUERRERO, proceda a subsanar la experticia rendida y ajustarla a las exigencias legales en lo concerniente al método comparativo de avaluó a aplicar sobre el predio ALBANIA para subsanar la experticia rendida. Por lo que se le concede el término de 15 días hábiles, oficiesele.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-**

  
**RODRIGO ALBERTO MUÑOZ ESTOR.**  
**JUEZ.-**