

SECRETARIA: Señor Juez, a su despacho el presente proceso, del cual le informo que venció el traslado a la parte contraria del recurso de reposición interpuesto por la parte demandante, el cual venció en silencio. Lo anterior, para lo que considere pertinente proveer.

Sincelejo, 3 de febrero de 2023

LESBIA ELENA PALLARES RODRÍGUEZ
Secretaria

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, tres de febrero de dos mil veintitrés
Rad: N° 70001310300420200002700

OBJETO DE DECISIÓN

El recurso de reposición interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 2 de septiembre de 2022, mediante el cual se tuvo como avalúo del bien inmueble embargado con matrícula inmobiliaria No. 347-14098 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé – Sucre, el valor comercial del mismo por la suma de \$2.616.979.700, desestimando el avalúo presentado por la parte demandante.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Manifiesta el recurrente, en síntesis, que nota suficientes inconsistencias en el avalúo presentado por la pasiva y avalado como el plausible para la cuantificación comercial inequívoca del bien, siendo pertinente mencionar de entrada, **que el evaluador JOSÉ VILLARREAL LÓPEZ, no cuenta con la capacidad para emitir el avalúo en Colombia y mucho menos sobre bienes de carácter rural.**

Que puede notar en el RAA – Registro abierto de evaluadores – brilla por su ausencia en el avalúo atacado que reza lo siguiente:

... Ley 1673 de 2013. Artículo 9º. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. *Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000: Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.*

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la

presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

Artículo 10. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita. *La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.*

Adicionalmente, el evaluador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

Parágrafo. *El servidor público que en ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la valuación, incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes...*

Aduciendo con lo anterior que, el perito actuó de manera ilegal, además, que en la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, manda que el coeficiente de variación para avalúos de este tipo no puede superar el 7.5%, en contra posición al 15.77% que bien mencionada como elevado o exagerado el mismo experto en su peritazgo, a la luz de:

Resolución 620 de 2008: **ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.** *Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.*

Se reitera que la encuesta sólo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7.5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número

de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado...

Con lo cual se afirma, que se configura una violación de la ley anterior y con agravio de la ley 1673 de 2013 en sus artículos 9, 10 y 1, reglamentada por el Decreto 556 de 2014.

Que en el escrito de avalúo presentado por la apoderada mencionada, en el segundo párrafo, dice del peritazgo del señor Rosemberg Arroyo Teherán, presentado, dado en traslado de conformidad con el artículo 444, num. 2 del CGP., a la contraparte: *“quien realizó el avalúo comercial con tabla de valor NO ACTUALIZADA, presentado certificación expedida por la Alcaldía Municipal de Sincé- Sucre, sin tener en cuenta el valor actual del metro cuadrado arrojando una suma INFERIOR al valor del predio anteriormente identificado”*; **notando con gran extrañeza que la acepción metro cuadrado no aplica como la unidad de medida valuable para este tipo de predios de estirpe rural, el cual a todas luces se mide por hectáreas.**

A la vez que manifiesta que el certificado expedido por la Alcaldía Municipal de Sincé-Sucre de 6 de abril de 2022, está NO ACTUALIZADA, puesto que dicha factura No. 2158 expedida por el municipio arriba mencionado en vigencia 2022 avalúo en \$389.116.000, el cual predetermina el impuesto predial por el valor de \$6.225.856, sobre tasa ambiental por la cuantía de \$583.684, y tasa bomberil por el valor de \$498.068, para un total de impuesto de \$7.307.598, lo que le genera un cuestionamiento que para pagar esta imposición tributaria el predio aludido y avaluado por ambas partes vale una miseria y para efectos procesales cuenta \$2.546.100.000, según peritazgo aportado por el Ingeniero Villarreal López.

Y agrega que, resulta evidente las siete ofertas mencionadas por el Ingeniero, no son suficientes objetivamente hablando para concluir esa suma astronómica y salidas de las proporciones económicas de la región sinceana, sin que sea más que evidente con ver las fotos de las mejoras y construcciones del predio, las cuales a simple vista son sobrecosteadas y sobrevaluadas o infladas con helio más que con razones, puesto que no se evidencia ni el plan de ordenamiento territorial (POT) y mucho menos además de las tablas presentadas y no acreditadas por la lonja como pretende hacer valer el perito evaluador.

Que el escueto intento de la pasiva y su equipo profesional para pronunciarse al respecto del avalúo más creíble y basado en razones de peso, más no en OFERTAS, que pese son mencionadas de manera alegre, no cumplen con los preceptos objetivos suficientes para determinar un

valor real según la Resolución 620 de 2008 del IGAC y Decreto 1420 de 1998, Acuerdo No. 007 de Julio 29 de 2009, el cual revisa y acuerda el Plan de Ordenamiento Territorial de Sincé, más bien, querer enlodar el presente proceso con números fantasiosos del país de las maravillas, que a todas luces podría ser tomado como un fraude procesal.

Solicita al despacho se tenga en cuenta que, en el método de comparación de mercado, y cita al señor José Villareal López, en el punto 12 en donde expresa acerca de la metodología utilizada en el avalúo materia de oposición: *“el principio fundamental para la aplicación de enfoque es la similitud, concepto que implica establecer un patrón de comparación entre objetos muy parecidos en cuanto a las características físicas con la finalidad de llegar así a la obtención justa del valor”*, afirmando que se puede evidenciar y brilla por su ausencia la supuesta investigación directa realizada por el ingeniero Villareal, la cual reporta una tabla ausente de las características fundamentales de aquellos predios supuestamente comparados al avaluado, es decir, al mal avaluado, puesto que los datos y valores allí descritos no encuentran soporte para que se determine objetivamente dicho valor, a todas luces arbitrario, no se observa ningún patrón de comparación suficiente para determinar la cuantía o valor real del bien objeto de peritazgo.

Se ilustra lo afirmado citando el artículo 29 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, normatividad aplicable, así:

Artículo 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. *Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:*

- *Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.*
- *Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad afectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.*
- *Vías internas y de acceso.*
- *Topografía.*
- *Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.*
- *Posibilidades de adecuación.*
- *Cultivos: tipo, variedad, densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector.*

PARÁGRAFO. *Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración...*

Entre otros aspectos materia de discrepancia se indica, que el método de costo reposición está desarrollado por los autores fitte y cervini y no como dice el perito “fitto y corvinni”, por tanto está haciendo incurrir en error a la judicatura y a la contraparte al citar mal a quienes desarrollan el método que se pretende hacer valer; que tampoco se expresa la edad de la construcción y el estado de conservación de la construcción al momento de la visita.

Que la depreciación, según Fitte y Cervini: *El valor del edificio lo encontramos en lo intrínseco del mismo, pero la garantía para el préstamo la deducimos por la forma “como se pueda usar” de ese edificio o del inmueble en total. Esto quiere decir que los autores dividen en dos la clasificación de los bienes inmuebles de manera preliminar al avalúo. Como vemos esta división consiste en que los bienes valen según su estado a tiempo presente, si es nuevo, moderno o antiguo, pero por otra parte, para la garantía de un préstamo por parte del banco lo que se tendrá en cuenta será el uso, que tanto se adapta el edificio a su destino y que tanta aceptación tiene ante el público...*

Que observa, según la anterior definición, **el método de costo de reposición usado por el ingeniero pertenece a otros autores diferentes de los que él manifiesta en su peritazgo** y luego del esfuerzo investigativo y académico, nota el recurrente, **que fitte y cervini hablan de catalogar la edad y el estado de conservación, como también el uso y aceptación pública del mismo.**

A su juicio el ingeniero entendió de forma errada la doctrina mal citada por él mismo y a ciencia cierta se puede ver que los preceptos usados no son objetivos, ni gozan de un criterio científico suficiente para el avalúo entregado por el profesional mencionado.

Que en el documento adjunto se puede observar el valor que ellos certifican es de \$2.546.100.000, como avalúo comercial, basándose bajo unos usos o destinos de construcción que no tienen fecha de inicio o fechas de ventas de las fincas con áreas inferiores a 50 hectáreas, promediando el valor de la hectárea por \$18.000.000, sabiendo que lo máximo que se han negociado en áreas similares son por valores que no superan los 12 millones en los predios de alta valía; como también la judicatura que se basó en un valor de \$2.6.979.700 basándose por las razones del avalúo de la contraparte y no por un estudio imparcial por parte de un perito ajeno.

Por todo lo anterior solicita se reponga la decisión anotada y se ordene a costas de las partes un nuevo peritazgo, el cual cumpla con todas las reglas anotadas en el recurso, y en el evento contrario solicita de manera principal y subsidiariamente si no se otorga el pedido de reposición, conceda la oportunidad de que el superior resuelva en sede de apelación, lo que a su forma de ver pudiere llegar a vislumbrar una nulidad que afecte los derechos adquiridos de su representada.

De dicho escrito se dio traslado por secretaría por el término legalmente establecido, el cual venció en silencio.

CONSIDERACIONES

Mediante el recurso de reposición se busca que el mismo funcionario que profirió una providencia la revoque o reforme, expresando las razones por las cuales debe pronunciarse en ese sentido y no mantener la decisión judicial objeto de impugnación.

En fin, vislumbrar lo referente al motivo de inconformidad siempre y cuando este no vaya en contra del debido proceso que deberá cumplirse dentro del presente lo cual surge con respecto al avalúo aportado por las partes.

Lo anterior, teniendo en cuenta el precepto del artículo 444-4 del Estatuto Procesal el cual estipula, que cuando se trate de avalúo de inmuebles es posible presentar un dictamen, si se considera que el catastral no es idóneo para establecer el valor real del bien.

Señala dicha normativa, que tratándose de bienes inmuebles, cuando se considere que el catastral no es idóneo para establecer su precio real: *“Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrá presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.*

2. De los avalúos que hubiesen sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días¹”.

Pues bien, en principio se ocupará el despacho de lo manifestado en el escrito de impugnación respecto de la capacidad del evaluador JOSÉ VILLARREAL LÓPEZ, para emitir el avalúo en Colombia y mucho menos de carácter rural, a la vez se afirma que el RAA (Registro abierto de evaluadores) brilla por su ausencia en el avalúo atacado.

Se transcribe algunos apartes de la Ley 1673 de 2013, artículos 9² y 10³, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador, señalando entre otros, que el perito actuó de manera ilegal; y que a la luz de la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el IGAC., el coeficiente de variación lo encuentra elevado o exagerado para avalúos de este tipo.

Le preocupa así mismo aspectos como las ofertas mencionadas en el dictamen, considerando que no son suficientes objetivamente hablando para concluir esa suma astronómica, y salidas de las proporciones económicas de la región sinceana, sin que se evidencie ni el Plan de Ordenamiento Territorial, y mucho menos además de las tablas presentadas y no acreditadas por la lonja como pretende hacer valer el perito evaluador.

¹ Art. 444-1 C.G.P.

² Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita

³ Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del evaluador de persona no inscrita

Que dichas ofertas no cumplen con los preceptos objetivos suficientes para determinar el valor real según la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC y Decreto 1420 de 1998, Acuerdo No. 007 de julio 29 de 2009.

Que se puede evidenciar y brilla por su ausencia la supuesta investigación directa realizada por el ingeniero, y que, la tabla reportada es ausente de las características fundamentales de aquellos predios comparados al avaluado. Que no se expresa la edad de la construcción y el estado de conservación al momento de la visita.

Que el método de costo reposición usado pertenece a otros autores diferentes de los que manifiesta en su peritazgo, pues fitte y cervini hablan de catalogar la edad y el estado de conservación, como también el uso y aceptación pública del mismo, que los preceptos usados no son objetivos ni gozan de criterio científico suficiente para el avalúo entregado.

Agrega que, el valor que ellos certifican es de \$2.546.100.000, como avalúo comercial se basa en unos usos o destinos de construcciones que no tienen fecha de inicio o fechas de ventas de las fincas con áreas inferiores a 50 hectáreas, promediando el valor de la hectárea por \$18 millones, sabiendo que lo máximo que se ha negociado en áreas similares son valores que no superan los 12 millones en los predios de alta valía, a la vez señala que la judicatura se basó en el valor de la contraparte y no por un estudio imparcial por parte de un perito ajeno.

Pues bien, revisada la actuación y la normativa que aduce el recurrente como reglamentación de la actividad avaluadora en Colombia, encuentra el despacho, de una parte, que tanto el avalúo presentado por la parte demandada como el de la parte demandante adolecen del requisito de la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, es decir, no se encuentra adosado a los autos certificación alguna que dé cuenta que el perito avaluador autor del avalúo presentado por la parte demandada, se encuentre inscrito en el RAA, así como tampoco de la peritación presentada inicialmente por la parte demandante, entonces, sin desestimar el profesionalismo e idoneidad con el cual se haya ejercido la actividad por parte de los peritos, el despacho se debe ceñir a los postulados señalados en el escrito de impugnación y al marco de la ley, por lo que se ordenará nuevamente el avalúo del bien materia de este proceso.

Se pudo advertir que los avaluadores a quienes las partes solicitaron practicar sus avalúos no cuentan con un código de avaluador a través del cual se pueda verificar su registro, requisito este exigido por la ley para que su experticia tenga validez.

No obstante se pretende acreditar la actividad con certificaciones que dan cuenta de pertenecer a la sociedad PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA

ASOCIADOS S.A.S. Nit. 901-146898-2, representada legalmente por su gerente ANGELICA MARÍA JARABA DE LA OSSA, y de otras certificaciones de prestación de servicios de entidades a las cuales estuvieron vinculados, cada profesional deberá contar con su respectivo registro como profesional de la valuación de acuerdo a la ley.

Y es que no sólo se trata de la acreditación de los peritos como miembro del Registro Abierto de Avaluadores, si no de los diversos señalamientos por la parte actora en lo que respecta a la aplicación del método efectuado por el ingeniero que practicó el avalúo diferente, que fuera presentado por el demandado NARCISO FLÓREZ CASTRO, dudas estas que a juicio del despacho, para su esclarecimiento se requeriría de un nuevo dictamen por otro profesional en la materia y con el debido registro de evaluador.

Así las cosas, el despacho considera prudente ordenar la práctica de un tercer avalúo, por lo que se revocará la providencia recurrida, para ordenar un nuevo avalúo con perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, que cuente con registro de evaluador vigente en el RAA – Registro Abierto de Avaluadores⁴, a costa de las partes, por partes iguales, valor que deberán pagar directamente a la Lonja de Propiedad Raíz.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Del Circuito de Sincelejo – Sucre,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar el auto de 2 de septiembre de 2022, que determinó el valor comercial del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 347-14098, de conformidad con las anteriores consideraciones.

SEGUNDO: Ordenar un nuevo avalúo que será practicado por evaluador de la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, email: lonjasucre@gmail.com, con registro vigente en el RAA – Registro Abierto de Avaluadores, cuyos costos serán sufragados por los interesados por partes iguales, conforme lo esbozado en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Ofíciase en tal sentido a dicha entidad adjuntando copia de la providencia que ordenó el avalúo, y demás documentación referente al inmueble, a fin de que practique el avalúo ordenado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ

⁴ Artículo 234 del CGP.