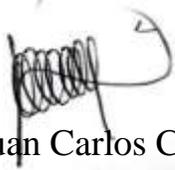


CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez, hoy 24 de enero de 2024, informándole que el término del que disponía la parte demandante para pronunciarse sobre el recurso de reposición interpuesto por la demandada en contra del auto del 7 de junio de 2023 corrió los días 19, 22 y 23 de enero de 2024. En silencio.



Juan Carlos Caicedo Díaz  
Secretario

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.**

Pereira (Risaralda), treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Se resuelve el recurso de reposición en subsidio de apelación presentado por la parte demandada en contra del auto del 7 de junio de 2023, mediante el cual se reconoció como idóneo el avalúo presentado por la parte actora.

#### **I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

La recurrente aduce que el valor pagado por el demandado a la compra del lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-173813 no obedece al real justo precio, dado que su representado lo adquirió por valor de \$95.000.000,00 y el aumento dado por el avalúo casi sobre \$500.000.000,00, generaría un impuesto de ganancia ocasional que resulta injustificado, por cuanto incrementa su valor comercial en casi cinco veces el precio real pagado.

Señala que el trabajo del evaluador es coger las ofertas de los lotes que se encuentren en venta en internet y hacerle una homologación para hacer el ajuste de precio de acuerdo al justo precio y que se acerque mas al valor real del lote.

Dice que el lote tiene un nivel de incertidumbre en cuanto no se ha podido determinar cual es el total del área de protección del bosque o anexo a la quebrada, el cual va aumentando a medida que el lote no se construya, porque su área y su tamaño está sujeto a crecimiento de la zona de protección y será la corporación autónoma de Risaralda -Carder- quien entrara a determinar el área real a construir.

Considera que el valor de \$143.082 por metro cuadrado, se está dando con el avalúo aceptado por un área de terreno que no se puede construir, porque se tiene que preservar; que ello, sería una limitante a la hora de rematar el lote porque el bosque y los rastrojos que forman parte de ese bien se van extendiendo, disminuyendo el área servible para construcción.

Conforme lo anterior, solicita se ordene a costa de la parte demandada un tercer avalúo a través de un perito idóneo nombrado por el Despacho, y reponer el auto del 7 de junio de 2023, de no ser procedente, se tramite subsidiariamente el recurso de apelación.

## II. TRÁMITE

Del recurso de reposición se corrió traslado de conformidad con los artículos 319 y 110 del C.G.P. Dentro de la oportunidad procesal, la parte actora guardó silencio.

## III. CONSIDERACIONES:

Procede el recurso propuesto conforme al art. 318 ib, advirtiendo que la reposición tiene por objeto buscar que el funcionario que profirió la providencia, la revise nuevamente para que si es del caso, la reforme total o parcialmente. Por su lado, el de apelación pretende que el superior funcional determine si lo resuelto por el Ad quo se ajusta a los preceptos legales.

Los medios de defensa planteados los está utilizando la ejecutante para obtener una revisión de la providencia confutada.

Al respecto, lo primero que ha de decirse es que para asumir el estudio del recurso, deben cumplirse unos requisitos que aseguren su procedimiento y decisión, la ausencia de alguno de ellos conlleva a denegar el trámite o iniciado éste, que quede sin efectos la actuación.

Tales exigencias son capacidad para interponer el recurso, procedencia, oportunidad de su interposición, sustentación cuando la ley lo exige y cumplimiento de las cargas procesales en cabeza del petente.

En el presente caso se reúnen todos los requisitos enumerados ya que la impugnante se considera afectada con la decisión, la reposición procede con base en la ley adjetiva enunciada al inicio del acápite y además, fue oportunamente presentado y sustentado, por lo que procede resolver.

Básicamente la inconformidad de la peticionaria, radica en el valor dado al bien inmueble por el peritaje presentado por la parte actora y aceptado por el Despacho, como quiera que considera no se tuvo en cuenta la incertidumbre que existe sobre el área total de protección del bosque o anexo a la quebrada, además de que por tratarse de un área protegida no se puede realizar ninguna construcción y ello sería una limitante para rematar el bien, pues al extenderse dicho bosque disminuiría el área servible.

Como primer punto, ha de indicarse que el tratadista Hernando Devís Echandía, define la pericia como la *“Actividad procesal desarrollada, en virtud de encargo judicial, por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante el 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”*<sup>1</sup>.

Por su parte, el artículo 232 del Código General del Proceso, dispone que *“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.”*

---

<sup>1</sup> Devís, op. Cit. Tomo II, Pág. 277

Estudiado nuevamente el avalúo presentado por la parte demandada, encuentra el Despacho, frente a lo que es motivo de recurso, que no existe un error en la valoración probatoria; toda vez que se tuvo en cuenta cada uno de los puntos plasmados en el dictamen; como por ejemplo que los dos avalúos fueron realizado con el método de comparación o de mercado, de que trata la Resolución 620 de 2008 del IGAC, dándole menor valor probatorio al de la parte recurrente, por cuanto se realizó el método comparativo con cuatro inmuebles, sin tener presente que uno de ellos se encontraba en una área diferente a la del bien avaluado, entre otros; en cambio, el de la parte actora se basaba en la comparación con ocho (8) inmuebles que se encontraban a la venta en el mismo sector. Asimismo, que aquel puntualizó que el predio posee escorrentias naturales por uno de sus linderos, tiene buena protección de sus áreas en especial en la parte baja en el gradual, el cual debe preservarse.

Ahora, si bien insiste la parte accionada que el lote tiene un nivel de incertidumbre en cuanto al total del área de protección del bosque y la quebrada, como se indicó en la providencia recurrida; dicha manifestación no parece más que una apreciación subjetiva, pues no cuenta con ningún sustento técnico y/o normativo, toda vez que el perito no relacionó en el dictamen el área de reserva natural en bosque o siquiera hizo referencia a la existencia de una quebrada. No expresó entonces, las consideraciones ni presentó algún soporte de la diferencia de valor entre la zona de protección y terreno que no cuenta con esa condición. En consecuencia, la Suscrita no realizó una apreciación del argumento de la demandada, por cuanto en la experticia objeto de análisis y comparación, no se dijo nada.

Es necesario advertir, que el Juzgado si tuvo en cuenta que los dos peritos coincidieron en decir que el bien tenía una reserva natural que debía preservarse o como zona de protección; no obstante, como ninguno explicó o expresó que ello le restaba valor al bien, no se realizó pronunciamiento respecto algún tipo de depreciación del predio o que debía justipreciarse por un menor valor.

Lo anterior, teniendo en cuenta que según lo reglado en el artículo 1 numeral 4 del Decreto 422 de 2000, *“Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.”*.

Conforme lo expuesto, de los dictámenes presentados por los expertos se pudo concluir el valor del avalúo, sin necesidad de nombrar a un tercero como quiera que los dictámenes cumplían los requisitos del artículo 226 del C.G.P, además que ambos acreditaron la idoneidad y experiencia. Por ello, tampoco se tomó como argumento válido las apreciaciones personales de la apoderada de la parte demandada o las del perito Albeiro de Jesús Martínez presentadas posteriormente con el recurso.

Por lo dicho, como no se considera necesaria la opinión de un tercer perito, no se accede a nombrar a otro auxiliar de la justicia para que realice el avalúo del lote objeto de la litis, tampoco se repondrá el auto recurrido como se dirá en la parte resolutive de esta providencia, por cuanto se apreciaron todos los puntos del avalúo presentado por la demandada.

No se accederá al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, por cuanto dicho auto no es susceptible del mismo, conforme lo dispuesto en el art. 321 del C.G.P.

Por último, no se dará trámite al escrito que antecede presentado por la parte actora, como quiera que ya se resolvió petición en igual sentido, mediante providencia que data del 6 de julio de 2023.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira (Rda.),

**RESUELVE:**

1°. NO REPONER el auto del 7 de junio de 2023, de acuerdo a lo explicado con anterioridad.

2°. No se accede al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, por cuanto dicho auto no es susceptible del mismo, según lo preceptuado en el art. 321 del C.G.P.

3°. No se accede a nombrar un tercer perito, conforme lo expuesto en la parte motiva.

4°. No se da trámite al escrito que antecede presentado por la parte actora, como quiera que ya se resolvió petición en igual sentido, mediante providencia que data del 6 de julio de 2023.

Notifíquese,

*(con firma electrónica)*

**OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO**

Jueza

nmr

**Firmado Por:**

**Olga Cristina Garcia Agudelo**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil**

**Pereira - Risaralda**

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: **334ceeace208645753b4dc407bd7fffd4d9e375ec9298b723e36dd6b6b80bd35**

Documento generado en 30/01/2024 12:36:18 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 013 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 31 de enero de 2024.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario