

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL-FAMILIA UNITARIA

Magistrado: Edder Jimmy Sánchez Calambás
Pereira. Diecinueve (19) de septiembre de dos mil catorce (2014)
Expediente No. 66001-31-03-002-2009-00041-02

1. Asunto

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra el auto de fecha 30 de enero de 2014, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de la localidad, que declaró próspera una objeción por error grave, en el trámite ejecutivo hipotecario promovido por la Sociedad Vélez Hermanos y Cía. Ltda., contra Diego Echeverri Arango.

2. Antecedentes

2.1. En el proceso referido, teniendo el ejecutante la carga procesal específica en relación con el avalúo de los bienes ya embargados y secuestrados, mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2013, pidió al juzgado designar perito para que practicara el avalúo de los bienes inmuebles aprisionados en el proceso (M.I. 290-103548 y 290-125432, toda vez que el avalúo fiscal es irrisorio frente a su valor comercial. Aportó las facturas de impuesto predial de los inmuebles. (fls. 1-3 c .ppl.).

2.2. Mediante auto adiado 21 de marzo de 2013, el juzgado negó tal petición, porque con la solicitud no se aportó un dictamen conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 516 del C.P.C., y dispuso al ejecutante del término de 10 días para que fuese

aportado, término que trascurrió en silencio (fl. 4 ib.). Ante el incumplimiento de dicha carga procesal, extrañamente, el juzgado no trasladó la misma al demandado, como lo establece el artículo 516 del C.P.C., sino que a *motu proprio*, por auto de 3 de mayo de la misma anualidad, dispuso que se tuviera como avalúo de los bienes, el catastral incrementado en un 50%, esto es, un valor de \$58.464.000 y \$24.810.000, respectivamente (fl. 5 ib.).

2.3. Dicho avalúo lo objetó el ejecutado por error grave, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 290-103548; acompañó a su escrito un avalúo del mismo, efectuado por el señor Rainer Ramiro Ortiz Zapata, miembro del Registro Nacional de Avaluadores, en el que concluyó que el valor del bien raíz asciende a la suma de \$748.348.530¹.

2.4. Se dio trámite a la objeción y dispuso el juzgado, de oficio, la práctica de un tercer dictamen, *“para verificar si le asistía la razón al demandado”*. Para tal efecto y a fin de hacer un cotejo entre el avalúo soportado en el avalúo catastral y el presentado por la parte demandada, designó un perito, quien rindió su concepto y asignó al inmueble un valor comercial de \$861.329.985 (fl. 47-63 ib.).

2.5. El incidente fue resuelto mediante auto de 30 de enero de 2014, aceptando la objeción. Dijo el despacho judicial que prospera la objeción, *“en razón a que el dictamen pericial no es contrario al aportad, y por ende se estiman conjuntamente, y la diferencia entre uno y otro no es significativa, por lo que el avalúo presentado por el demandado prevalece, en consecuencia, se dispondrá tener como avalúo del bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 290-103548, la suma total de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS (\$748.348.530.00), para todos los fines legales posteriores en este asunto².”*

¹ Folio 6 a 45 C. Copias.

² Folio 6-67 vto. ib.

2.6. Frente a esta decisión, el demandado interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación. Pide el recurrente se tenga en cuenta el avalúo presentado por el perito designado por el juzgado, frente al cual se acoge, teniendo en cuenta que la diferencia entre los dos no es insignificante, pues es de más de \$110.000.000. La reposición fue resuelta negativamente; se concedió la apelación (fls. 66-72). Surtido el trámite de la alzada (art. 359 C.P.C.), corresponde al Tribunal resolver el recurso.

3. Consideraciones

3.1. Esta Sala Unitaria es competente para conocer del presente asunto por virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley 1395 de 2010, que reformó el artículo 29 del C.P.C..

3.2. Como se sabe, con el propósito de contribuir a la descongestión de los despachos judiciales, la Ley 794 de 2003 modificó el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil y trasladó la carga procesal de obtener el avalúo de los bienes embargados y secuestrados a la parte demandante, quien podrá contratarlo con entidades o profesionales especializados o con un evaluador de la lista de auxiliares de la justicia; además señala pautas específicas cuando se trata de bienes inmuebles o vehículos automotores, dado que se prescinde del peritaje como tal y se utilizan los mecanismos ya existentes como son, el avalúo catastral para inmuebles y el valor fijado en el impuesto de rodamiento, para automotores.

3.3. En ese orden de ideas, con la modificación introducida por la Ley 794 de 2003, al ejecutante se le asigna una carga procesal específica en relación con el avalúo de los bienes ya embargados y secuestrados, que, apareja consecuencias jurídicas desfavorables para el gravado con ella sino la satisface. Esa conducta que la ley señala como carga al ejecutante, es la de presentar en el

término de diez días el avalúo de los bienes cautelados. Pero, si el ejecutante por su inactividad deja precluir dicho término, en tal caso, al demandado se le otorgó la facultad, también en un plazo igual, de presentar el avalúo de los mismos, por no haberlo presentado el ejecutante.

3.4. Adicionalmente, se dispuso por la ley que si ninguno de los dos presenta el avalúo, el juez designará perito evaluador de la lista oficial de auxiliares de la justicia, salvo que se trate de inmuebles o vehículos automotores, en cuyo caso se aplicarán las reglas previstas para estos. Tratándose de inmuebles dice la norma (art. 516) el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un 50%, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentar un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo.

3.5. La norma agrega que la contradicción del dictamen, se sujetará, en lo pertinente a lo dispuesto en el artículo 238. Además dispone que, cuando el valor se hubiere acreditado con certificado catastral o de impuesto de rodamiento, éste solo será susceptible de objeción por error grave que deberá acompañarse de un avalúo.

3.6. Es el numeral 5 de la última norma en cita, que se ocupa de regular lo atinente al trámite de objeción por error grave. Dispone que en caso de practicarse otra experticia como prueba para demostrar el error grave que presenta el avalúo cuestionado, *“no habrá lugar a objeciones”*. Pero, como surge de su propio texto, no prohíbe que de ese avalúo se corra traslado a las partes, por lo que éstas estarían legitimadas no solo para conocerlo en tal virtud, sino también para pedir su aclaración o complementación. La limitación, es tan solo para formular objeciones. Continúa la norma señalando: *“La objeción se decidirá en la*

sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen, salvo que la ley disponga otra cosa; el juez podrá acoger como definitivo el practicado para probar la objeción o decretar de oficio uno nuevo con distintos peritos...”

4. El caso concreto

4.1. La inconformidad del demandado recurrente, se manifiesta en que la funcionaria de primer nivel no acogió el avalúo presentado por el auxiliar de la justicia designado por ella, siendo que apareja una diferencia de más de ciento diez millones de pesos con el que presentara el perito evaluador del ejecutado.

4.2. La Sala confirmará la providencia confutada, por las siguientes razones:

4.2.1. El artículo 238-6 del C.P.C., para resolver la objeción al dictamen pericial, le da la facultad al funcionario judicial de acoger como definitivo el avalúo practicado para probar la objeción o decretar uno nuevo con distintos peritos. Quiere decir lo anterior, que la juez de conocimiento, frente al caso concreto, tenía la opción de acoger como definitivo el practicado para probar la objeción, esto es, el allegado por el ejecutado, cuyo precio para el inmueble objeto del mismo, quedó determinado en la cantidad de \$748.348.530, o el nuevo que decretó de oficio, es decir, el que arrojó como resultado la suma de \$861.329.985.

4.2.2. En este orden de ideas, la funcionaria judicial de primer grado no estaba obligada indefectiblemente a acoger como definitivo el nuevo avalúo que ordenó de oficio, que como se dijo arrojó como precio del inmueble la suma de \$861.329.985, que es lo que en últimas reclama el ejecutado. Bien pudo optar por el presentado por el

ejecutado para probar la objeción, que fue la decisión que tomó al resolver la objeción, aunque la razón no es acertada, esto es, sustentada en que al estimarlos conjuntamente, la diferencia entre uno y otro no es significativa, por lo que el avalúo presentado por el demandado prevalece. Debió la señora jueza apreciar ambos dictámenes en la forma prevista por el artículo 241 del C.P.C.

4.2.3. Al realizar esta tarea, el Tribunal encuentra que ambas experticias cumplen los requisitos establecidos en el artículo 237-6 del C.P.C., sin embargo, ha de decirse que la experiencia que refiere el perito del ejecutado, inclina a la Sala para optar por su dictamen. En efecto, se trata de un perito que dice ser afiliado a la Sociedad Colombiana de Avaluadores, miembro del Observatorio Inmobiliario Alcaldía de Pereira, que ha sido evaluador de empresas como el Grupo Aval, Fondelibertad, Mercasa y muchas más; de maquinarias y equipos, de empresas y de inventarios, de sedes de Telecom, de Estaciones de Combustible, etc. (fls. 38-45 ib), experiencia que no se ha puesto en duda en el proceso. Ahora, esta Corporación no quiere decir con ello desconocer la experiencia que pueda tener el perito designado por el juzgado, de hecho es auxiliar de la justicia, pero ella no aparece referenciada en la experticia por él rendida.

4.2.4. De otra parte, el hecho que el auxiliar de la justicia designado por el juzgado haya dado un mayor valor comercial al inmueble, no lo hace *per se* el más correcto, puesto que aquí se trata de encontrar el justiprecio del inmueble objeto de la medida cautelar, con los mejores argumentos.

4.2.5. Así las cosas, el Tribunal, acoge el avalúo por el que optó la señora Jueza del proceso, pero por las razones aquí expuestas y, en ese sentido, como había sido anunciado, habrá de confirmarse la decisión cuestionada.

5. No habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala Civil Familia Unitaria,

R e s u e l v e

Primero: SE CONFIRMA el auto de fecha 30 de enero del año 2014, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de la localidad, mediante el cual se declaró probada la objeción al dictamen pericial por error grave, propuesta por **Diego Echeverry Arango**, dentro del presente proceso ejecutivo con título hipotecario.

Segundo: Sin costas en esta instancia.

Tercero: Remítase el expediente a su oficina de origen, para los fines pertinentes.

El Magistrado,

Edder Jimmy Sánchez Calambás

