

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza – Cundinamarca, primero [01] de diciembre de 2022

**RADICADO NO. 2010-0800-00**

Corresponde en esta oportunidad, resolver sobre la objeción presentada por el apoderado judicial de la parte demandante visible a folios 428 a 434 del cuaderno No. 2, una vez agotado el trámite dispuesto en el núm. 5 del art. 238 del CPC.

### **I. ANTECEDENTES**

Mediante proveído de 6 de mayo de 2015 la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, adicionado por auto de 29 de mayo del mismo año, [F. 21-28, y 31-33, Cd. 3], decretó la venta en pública subasta del inmueble identificado con el FMI 50N-20098081, denominado El refugio No. 2, ubicado en el municipio de El Rosal – Cundinamarca, y en consecuencia ordenó su avalúo.

Para tal fin la auxiliar de la justicia designada por el Despacho, [F. 276-278, Cd. 1] el 01 de agosto de 2016 [F. 322 a 339, Cd.1], rindió la experticia de la cual se corrió traslado a las partes por el termino de tres [3] días, conforme disponía el núm. 1 del art. 238 del C.P.C. [F. 370, Cd. 1].

Durante este lapso, la parte demandante solicitó su aclaración y complementación, [F. 376 a 378], para que: **a)** aportara los soportes de carácter técnico y el análisis de mercado inmobiliario conforme exige la Resolución 620 de 2008 concordante con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998; **b)** incluyera la formulación matemática utilizada para la fijación de los avalúos comerciales por

cada uso del suelo, extensión del terreno, características, propiedades, cualidades, especialmente en el suelo rural en lo que atañe con agrología, fisiografía, geografía, topografía, hidrología, aguas y potencialidad de explotación agropecuaria, multimodal o multipropósito de agroindustria, eco ambiental, agro turístico u otra destinación, y con proyección a futuro de desarrollo urbanístico con plan parcial en diversos plazos en zona de expansión urbana, y si se materializa la plusvalía, **c]** así mismo para que aclarara el punto 1.2, 1. 6, también respecto al uso del suelo mixto, **d]** señalar los factores esenciales para fundamentar la liquidación final, y, **e]** Aclarar sobre las limitaciones del suelo para ambos usos [agropecuaria y urbana].

El 22 de febrero de 2017 [F. 419-423, cd. 2] presentó la aclaración y complementación del dictamen, del cual, en conformidad lo dispuesto en el numeral 4 del art. 238 del C.P. C., se corrió traslado [F. 426].

Dentro de la oportunidad dispuesta para tal fin, la parte actora **objetó el dictamen pericial por error grave** [F. 428 - 434], argumentando que el dictamen no establece diferencia el valor del bien respecto de la zona rural y la zona urbana que tiene el predio, anejo a que tan solo cuando tuvo que complementarlo, fue solicitado a la Oficina de Planeación la determinación de las áreas rurales y urbanas del bien, amén que tampoco se tuvieron en cuenta estudios de oferta o transacciones recientes de bienes raíces comparables en el municipio de El Rosal, pues lo señalado por la auxiliar a folio 419 no puede ser tenido en cuenta para tales efectos.

Adujo, además, que el dictamen no tuvo en cuenta lo dispuesto en los artículos 5, 6 núm. 3, 4, 5 y el párrafo del artículo 7, 24, 26, 29, 30 de la Resolución 620 de 2008.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2017, la auxiliar de la justicia aportó adición a la aclaración y complementación del dictamen [F.437-440] del que se corrió traslado a las partes mediante auto de 27 de abril de 2017 [F. 450], en el cual indica que pese haber requerido a la Oficina de Planeación de El Rosal dicha entidad solo indicó la forma en que debe realizarse el procedimiento para obtener el cálculo

de la cabida superficiaria, y por consiguiente debería efectuar el levantamiento topográfico.

Finalmente, por auto de 6 de julio de 2017, el despacho corrió traslado a la parte demandada de la objeción por error grave de acuerdo con el núm. 5 del art. 238 del C.P.C. [F. 459-460], pronunciándose esta dentro de la oportunidad concedida para tal fin.

Dentro del trámite se abrió la objeción por error grave a pruebas mediante auto de 5 de octubre de 2017 [F. 470] modificado por providencia de 8 de febrero de 2018 [F. 573 -575], decretando de oficio un dictamen pericial a efectos de justipreciar el bien y determinar si son ajustados los errores alegados por la parte actora; para tal efecto se designó al perito JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA, quien una vez tomó posesión el 20 de abril de 2018 [F. 589] procedió a rendir la experticia, la cual fue radicada ante el despacho el 21 de septiembre de 2018 [F. 597 - 625], del que se corrió traslado mediante auto de 19 de octubre de 2018 a las partes por el termino de tres [3] días conforme dispone la parte final del núm. 5 del art. 238 del C.P. C. [F. 626].

Respecto de esta experticia, la parte actora solicitó la aclaración y complementación del dictamen rendido [F. 627 - 640], las cuales fueron atendidas mediante escrito aportado el 19 de febrero de 2019 [F. 644-679].

Agotado el trámite, el Despacho mediante auto dictado el 10 de diciembre de 2019 [F.688], declaró probada la objeción por error grave respecto del dictamen rendido por la auxiliar de la justicia Martha Helena Agudelo Salamanca, y en consecuencia optó por el presentado por el auxiliar Jairo Alfonso Moreno Padilla, cuyo avalúo fijó en la suma de \$3.121.148.900., decisión contra la cual se concedió el recurso de apelación.

Mediante auto dictado el 08 de junio de 2021, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, revocó la decisión, y en consecuencia ordenó *“que previo a resolver la objeción al dictamen, dé aplicación al numeral 6º del artículo 238 del*

*Código de Procedimiento Civil y ordene la práctica de un nuevo avalúo que deberá ser presentado por un perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá”.*

En acatamiento de lo dispuesto por el Superior, el 22 de julio de 2021, la Lonja de Propiedad Raíz de esta ciudad, practicó la experticia, cuyo término de traslado venció en silencio, y una vez vencido el término de traslado de cuya experticia se corrió traslado mediante auto dictado el 25 de febrero de la presente anualidad, en donde las partes guardaron silencio.

En este estado de cosas, corresponde proveer sobre la objeción al dictamen pericial practicado para determinar el avalúo comercial del inmueble objeto de la subasta.

## II. CONSIDERACIONES

**2.1.** En orden a resolver, emerge con claridad que la objeción enarbolada por el demandante, tuvo como propósito advertir que el primigenio perito no emprendió un laborío juicioso con miras a hallar el verdadero precio del inmueble a subastar, para poner fin a la división ad-valorem decretada, esgrimiendo que dicha experticia no corresponde a una investigación meticulosa y técnica, que permitiera determinar con precisión el valor del metro cuadrado del predio, especificando cada una de sus características.

**2.2.** Así las cosas, a fin de dirimir la objeción planteada, resulta necesario precisar que los puntos objeto de disenso, fueron escrutados ampliamente por el Despacho no solo al resolver la objeción sino en virtud del recurso de reposición interpuesto, no obstante aquellos fueron desatendidos por el Superior, provocando la revocatoria de la providencia, tras considerar que *“Al margen de los presuntos errores técnicos enarbolados por la parte demandante... como fundamento de la objeción y del recurso de apelación que el Tribunal resuelve y que también sirvieron de estribo de estribo para suplicar la aclaración del dictamen objetado y del practicado como prueba de oficio...”*, los mismos no contribuyen a fijar el precio real y actual del inmueble objeto de la venta, siendo este el punto medular germen

de la prueba decretada, acotando además que *“cualquier análisis que se haga sobre la idoneidad de los dictámenes, los aspectos técnicos que se hayan cumplido, la aplicación de normas que gobiernan esta clase de prueba, etc, no resulta suficiente para tener claridad y concluir con grado de certeza el valor real del precio del inmueble debido a la gran diferencia sobre el punto entre uno y otro dictamen, siendo el precio real, el verdadero motivo a determinar y no solamente los elementos técnicos de cada prueba”*, amén del tiempo transcurrido entre uno y otro, razón por la cual consideró imprescindible un tercer dictamen que conciliara las diferencias de orden temporal y en relación con el precio, más allá de los errores técnicos que se atribuyeron a la primera experticia.

**2.3.** Aseveraciones que hoy por hoy trazan el derrotero a seguir en el presente asunto, pues como señaló el Superior, el fin de la experticia es determinar el valor actual del inmueble objeto de subasta, marco fáctico temporal que obliga al Despacho a optar por la experticia presentada por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, el 1º de septiembre de 2021, en virtud de lo dispuesto por el Tribunal Superior de Cundinamarca.

Acogimiento que el Despacho no hace de manera ciega, sino que además de su actualización a tiempo presente, la experticia fue practicada por una entidad especialista en la materia, y por tanto, sus conclusiones no solamente son el resultado de la firma comisionada para el efecto, sino que además fueron sometidas al escrutinio general de la entidad, representada por la Junta Técnica de Avalúos Corporativos tal como se dejó constancia en la parte introductoria del mismo<sup>1</sup>, quienes asintieron sobre los parámetros tenidos en cuenta por aquella para determinar el precio del inmueble, justipreciando el inmueble en la suma de **\$2.145.850.161**.

Es decir, dicha conclusión fue producto de conocimientos académicos, estudios técnicos y trabajos de campo, sometidos al veredicto de varias personas que por formar parte de la Lonja de Propiedad Raíz, respecto de quienes por descontado se tiene su acreditación, experiencia, idoneidad, seriedad y validez del trabajo

---

<sup>1</sup> Folio 8 del dictamen

desarrollado, lo cual se ve reflejado en el dictamen presentado, el cual goza de los atributos de claridad, exhaustividad, precisión y minuciosidad.

Téngase en cuenta que para determinar el valor del inmueble por hectárea se basaron en su estratificación socioeconómica, las vías de acceso, recursos hídricos, dejando en claro además, que el inmueble se encuentra exclusivamente en sector rural y no urbano como se discutió dentro de la objeción planteada, conclusión misma a la que arribó igualmente el perito JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA.

Anejo a lo anterior, para determinar el valor de la hectárea la Lonja se basó en el método comparativo de mercado de cara ofertas o transacciones de bienes de similares características, cuyos valores amalgamados a las características propias del inmueble objeto del proceso los llevaron a fijar la hectárea en \$373.820.000, por lo que, como tampoco existe duda, el inmueble cuenta con una extensión equivalente a 5,740330 hectáreas, entonces su valor se consolidó en **\$2.145.850.161**.

Igualmente, resulta importante señalar que contra esta última pericia, ninguna de las partes contradujo los estudios, análisis, precisiones, métodos y/o conclusiones fijadas, con miras a derruir la experticia, pese a que fue decretada para actualizar a valor presente el predio y mediar entre la abigarrada diferencia en los dictámenes diferentes respecto del precio, conformidad que, sumado a lo anterior conduce al Despacho a optar por el valor fijado en este último por la Lonja de Propiedad Raíz.

**2.4.** Por otra parte, viene a bien precisar que la experticia rendida por el INGENIERO JAIRO ALFONSO MORENO PADILLA, fue practicado bajo similares técnicas de trabajo que no viene al caso reiterar, razón por la cual el valor de la hectárea se distanció tan solo en aproximadamente \$400.000.000.00, no obstante, justipreció de manera separada los reservorios existentes en el inmueble, pese a que se trata de **mejoras** que no fueron solicitadas ni decretadas en el presente asunto, tal como lo puntualizó el Tribunal en su providencia dictada el seis de mayo de 2015<sup>2</sup>, al

---

<sup>2</sup> Folio 26 – cuaderno 01 – Segunda instancia

momento de decidir la alzada sobre la división deprecada dictada, aspecto que puntualizó en los siguientes términos:

*“También es necesario dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 472 del C.P.C., que ordena que “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”.*

*En el presente proceso ni el demandante ni la sociedad demandada reclamaron el reconocimiento de mejoras conforme al artículo 472 del C.P.C. mencionado, luego ningún pronunciamiento procede al respecto.*

Entonces, dichos reservorios solamente podrían servir para justipreciar el valor de la hectárea y como parte de los recursos hídricos, mas no valorarlos de manera independiente, razón de más para que este Despacho se aparte del mismo.

**2.5.** Igualmente declina del dictamen rendido por la perito MARTHA HELENA AGUDELO SALAMANCA, obrante a folios 322 a 339, pues como se había señalado en pretérita oportunidad, además de no haber acreditado ser especialista en la materia, sus conclusiones carecen de la tecnicidad, exhaustividad y calidad exigible a un experto en materia de valuación inmobiliaria, pues la totalidad de los bienes utilizados para determinar por el método comparativo el valor del inmueble, fue sustentado con vínculos web, omisión que conllevó a que el valor de la hectárea la valorara en la exorbitante suma superior a los \$1.400.000 millones de pesos, en tanto que, tanto el perito adscrito al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Lonja de Propiedad raíz, la tasaron en una tercera parte, en tanto no superó los \$450.000.000.00.-

**2.6.** En síntesis, como quiera que el dictamen practicado por la Lonja de Propiedad raíz en cumplimiento de lo ordenado por el Superior, no fue cuestionado por las partes en ninguno de sus aspectos, cumple los presupuestos legales explicados anteriormente, se encuentra actualizado a valor presente, guardando armonía con el presentado por el perito adscrito al IGAC, teniendo en cuenta que la entidad que

fundió como auxiliar de la justicia no requiere acreditación alguna, y por tanto su profesionalismo no puede ponerse en tela de juicio, el Despacho declara probada la objeción por error grave respecto del dictamen rendido por la perito Martha Helena Agudelo Salamanca.

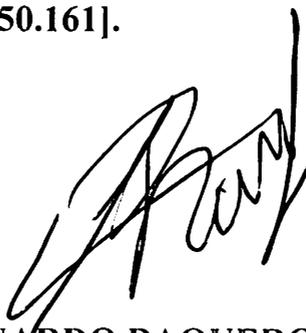
Consecuente con lo anterior, el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en uso de sus atribuciones legales,

### III. RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar probada la objeción por error grave respecto del dictamen rendido por la perita Martha Helena Agudelo Salamanca, de conformidad con lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Consecuente con lo anterior, para el remate del inmueble objeto del presente proceso, el Despacho opta por el dictamen rendido por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ, obrante en cuaderno separado, que justipreció el bien en la suma de **DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE [\$2.145.850.161].**

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**