

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO FUNZA – CUNDINAMARCA, DIECISÉIS (16) DE ABRIL DE 2024

RADICADO No. 2013-00912-00

Corresponde en esta oportunidad resolver sobre el recurso de reposición interpuesto **en tiempo**¹ por el apoderado judicial de la parte demandada, contra el numeral 1º del auto dictado el 15 de diciembre de 2023, por virtud del cual, entre otras decisiones este Despacho dispuso:

ARCHIVO DIGITAL 13 Y 14: Vista la solicitud de contradicción de dictamen elevada por la apoderada del extremo pasivo, es preciso indicarle que, sus argumentos buscan rebatir la decisión emitida por este Despacho en providencia de fecha 23 de junio de 2023, en la que se fijó el valor del bien inmueble tomando como base el dictamen pericial presentado por Avalúos Capital.

Téngase en cuenta que, en auto de fecha 24 de marzo de 2022, este despacho dispuso: “se autoriza para que proceda a la actualización del avalúo del bien inmueble”, por lo que al momento de la presentación de los avalúos se dio estricto cumplimiento al artículo 444 del CGP, por expresa remisión del artículo 411 ibidem. permitiendo así la contradicción del avalúo presentado por el extremo activo a la contraparte quien en oportunidad efectuó sus consideraciones.

Por lo anterior, el Juzgado **DENIEGA LA ANTERIOR PETICIÓN EN VISTA DE QUE LAS OPORTUNIDADES PROCESALES SE CUMPLIERON A CABALIDAD Y TAMPOCO SE INTERPUSIERON LOS MEDIOS DEFENSIVOS IDÓNEOS YA MENCIONADOS.**

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1.1. Inconforme con la anterior decisión, el gestor judicial de la parte demandada solicitó su revocatoria, argumentando que la experticia presentada por “avalúos Capital”, no cumple con los parámetros establecidos en los artículos 411 y 444 del CGP, como quiera que no incluyó el valor de las mejoras reconocidas por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca, relacionadas en el numeral 5 de la providencia dictada el 17 de mayo de 2016.

¹ Téngase en cuenta que la decisión fue proferida el 15 de diciembre de 2023, notificado en estado el día 18 del mismo mes y año, y por tanto, teniendo en cuenta la vacancia judicial, el término previsto en el artículo 318 del CGP, feneció el 12 de enero de 2024, fecha en que fue interpuesto el citado recurso.

Finalmente apuntaló:

Por todo lo anterior su Señoría debe considerar que ninguno de los dos avalúos cumple con los requisitos exigidos y que por lo tanto señor juez para evitar nulidades futuras y violación al derecho del principio de contradicción deberá el Juzgado designar y perito evaluador que sea imparcial para ambas partes y así evitar todas estas confusiones que se han presentado.

1.2. No obstante lo anterior, el Despacho desatiende los argumentos contenidos en el archivo digital 25, por extemporáneos.

1.3. Dentro del término de traslado del recurso, el extremo demandante se opuso a la prosperidad del recurso².

II. CONSIDERACIONES

2.1. Consagra el legislador en el artículo 318 del C.G.P, que el recurso de reposición tiene como fin que el mismo funcionario que dictó la providencia la revise, y si es del caso la revoque, modifique o adicione, siempre y cuando la misma adolezca de los presupuestos legales que deben cumplir las decisiones judiciales.

2.2. Postulados que aplicados en el presente asunto, conllevan a revocar la decisión confutada y las demás relacionadas con esta, pues de la revisión dada a la experticia presentada el 25 de agosto de 2022³, por el extremo demandante, se determina con claridad, que al practicarse la misma, se omitió avaluar de manera independiente las mejoras reconocidas por la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL DE CUNDINAMARCA, el 27 de mayo de 2016 así:

QUINTO: Reconocer a favor del demandado ALFONSO HERNANDO RODRÍGUEZ CAMARGO el valor a determinar de las siguientes mejoras (i) valor integral de una casa de habitación de tres pisos o con altillo, (ii) obra de nivelación y desagüe del lote, (iii) una construcción adyacente de 25 Mts.2 o cuarto de máquinas, (iv) un tanque de almacenamiento subterráneo de agua, (v) un denominado “barreno” o sistema de extracción de agua subterránea, (vi) instalación de servicios Públicos de agua, energía eléctrica y línea telefónica, (vii) cerca actual alrededor del terreno, (viii) (sic) pozo séptico y (viii) pago del impuesto predial correspondiente a los años 2002 a 2011.

SEXTO: ORDENAR el avalúo integral del bien inmueble “lote N. 1”, junto con sus construcciones y de las mejoras reconocidas y determinadas en el numeral anterior, conforme lo establece el numeral 1° del artículo 470 del C.P.C. y el inciso 2° del art. 472 idem, respectivamente.

² Archivo digital 29

³ Página 352 – Archivo digital 03

A contrario sensu, la omisión en comentario se dejó plasmada expresamente por representante de la sociedad Avalúos Capital, en los siguientes términos⁴:

NOTA: SE DEJA CLARIDAD QUE EL ALCANCE DEL PRESENTE INFORME CUBRE EL VALOR DE TERRENO Y EL VALOR DE LAS MEJORAS (CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL CASA); LOS VALORES INDICADOS PARA EL TERRENO SON EL PRODUCTO DE UN PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN REALIZADO CON INMUEBLES EN VENTA EN EL SECTOR, SE ADOPTAN FACTORES EN CUANTO AL TAMAÑO Y UBICACIÓN GARANTIZANDO ASI PODER HALLAR UN VALOR COMERCIAL RAZONABLE, LA CONSTRUCCIÓN SE DEPRECIA DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y SU VETUSTEZ LOS VALORES ADOPTADOS PARA DICHO PROCESO SE EXTRAEN DE LA REVISTA ESPECIALIZADA CONSTRUDATA. (LA VETUSTEZ Y LAS ÁREAS CONSTRUIDAS SON SUMINISTRADAS EN VISITA DE INSPECCIÓN).

NOTA: A PETICIÓN DEL CONTRATANTE SE SOLICITA TASAR LAS SIGUIENTES MEJORAS: NIVELACIÓN PARCIAL Y DESAGÜE, CONSTRUCCIÓN ADYACENTE O CUARTO DE MÁQUINAS, TANQUE SUBTERRÁNEO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA, BARREO O SISTEMA DE EXTRACCIÓN DE AGUA SUBTERRÁNEA, CERCA ACTUAL ALREDEDOR DEL TERRENO, POZO SÉPTICO. SE DEJA CLARIDAD QUE LAS MISMAS NO SE INCLUYEN EN EL PRESENTE INFORME DADO QUE NO SE SUMINISTRAN FACTURAS NI PRESUPUESTOS OBRA; EL INFORME VALUATORIO QUEDA SUJETO A MODIFICACIÓN DE ACCEDER A LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA.

2.3. Siendo así las cosas, y más allá de la oportunidad para cuestionar en debida forma el dictamen, corresponde revocar la decisión confutada, pues este funcionario como director del proceso está obligado a *“velar porque al realizar la venta forzada, no se sacrifique el derecho sustancial y con ello las prerrogativas fundamentales de alguno de los contentientes, habida cuenta que el precio debe ser lo más cercano posible al real, y para ello el método a emplear deber ser el más idóneo⁵”*.

2.4. En su lugar, **y teniendo en cuenta que a la parte demandada fue a quien se le reconoció el derecho al valor de las mejoras**, se requiere a ésta para que dentro del término de veinte (20) días, y con el cumplimiento de **todas y cada una de las disposiciones contenidas en los artículos 226⁶ y 444**

⁴ Página 352.

⁵ Corte Suprema de justicia, quien mediante sentencia STC16356-2021, dentro de la acción de tutela con Radicado 005001-22-03-000-2021-00498-01,

⁶ El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

del CGP, presenten al Despacho el avalúo integral del bien inmueble “lote N. 1”, junto con sus construcciones y de cada una de las mejoras reconocidas en el numeral 5° y 6° de la providencia dictada el 27 de mayo de 2016, por la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL DE CUNDINAMARCA.

Así mismo, y como quiera que de la revisión dada a los dictámenes allegados pretéritamente, se presenta una abismal diferencia respecto del justiprecio otorgado al inmueble, se requiere a las partes y auxiliares de la justicia para que de manera clara y precisa indiquen y **acrediten** los medios y/o métodos valuatorios fundamento de los resultados [10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen], exhortándolos para que dentro de las técnicas usadas, igualmente se practique bajo el método comparativo de oferta y demanda del mercado para facilitar su posterior análisis por parte de este Despacho.

2.5. No obstante lo anteriormente considerado, se requiere respetuosamente a las partes para que, -si fuere posible-, presenten conjuntamente el dictamen a fin de imprimir celeridad al proceso y evitar desgastes procesales como los que se han venido suscitando entorno a la actualización de la experticia.

Con fundamento en lo anterior, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en uso de sus facultades legales

III. RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el numeral primero del auto confutado, así como las demás decisiones relacionadas con la actualización del avalúo del inmueble objeto de la subasta, conforme lo precedentemente considerado.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, se ordena a la parte demandada renovar la actuación relacionada con la actualización del avalúo del bien raíz y sus mejoras, en la forma y términos dispuestos en el numeral **2.4.** que antecede, para cuyo efecto se concede a las partes el término de veinte (20) días, junto con el dictamen, alléguese el avalúo catastral del predio.

CUARTO: Vencido el término anterior, secretaría ingrese de manera inmediata el expediente al Despacho para proveer conforme a derecho corresponda.

Notifíquese (2),



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ