



SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN

Medellín, veintidós de agosto de dos mil veintidós

Se procede a resolver la objeción frente a los honorarios fijados al perito que elaboró el dictamen decretado de oficio en el proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

- 1.1** Efectuada la sustentación del dictamen en la audiencia celebrada el 30 de junio de 2022, mediante auto de la misma fecha se reconsideraron los honorarios inicialmente fijados al evaluador y se dispuso que debían incrementarse a DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$18'000.000), atendiendo a la complejidad del asunto y la exhaustividad de la gestión.
- 1.2** La parte demandante sostiene que los honorarios fijados son elevados con relación a los valores del mercado y atendiendo a dictámenes de las mismas características que han sido elaborados por otros peritos. Manifiesta que el incremento se hizo sin motivación o justificación valorativa desbordando los parámetros del Acuerdo 1518 de 2002, sobre todo cuando EPM se ve enfrentada constantemente a este tipo de experticias lo que le permite conocer los márgenes económicos del mercado para la elaboración de los mismos.

1.3 Como fundamento de la objeción EPM trae a colación la Resolución No. 1190 de septiembre de 2019 por medio de la cual se establecen los criterios para determinar el precio que debe pagarse por el servicio de avalúos comerciales, aplicable a profesionales adscritos al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) que a juicio del objetante resulta aplicable para el caso concreto que se trate de un perito vinculado con el gremio inmobiliario de Medellín.

1.4 El perito trató de enmascarar la dificultad que revistió el avalúo cuando se trata de un trabajo de común ocurrencia en el medio, que no tuvo ninguna complejidad porque en la audiencia se verificó que se basó en el empleo del método comparativo del mercado y el tiempo que se demoró en rendirse se debió exclusivamente a la voluntad del experto quien solicitó en dos ocasiones la ampliación del término concedido por el Despacho.

1.5 Por su parte, el perito solicitó la aplicación de las disposiciones de la Resolución 1190 de 2019 que arrojaría como honorarios el equivalente a \$35'329.604. Aclara que tanto la Resolución No. 1190 de 2019 como el Acuerdo 1518 de 2002 son normas que se aplican únicamente para definir criterios de honorarios de avalúos comerciales, pero no existen normas que permitan determinar los honorarios en la valoración de indemnización por servidumbres en cualquiera de sus modalidades.

2. CONSIDERACIONES

En el tema relativo con la objeción de los honorarios decretados en favor de un auxiliar de la justicia, el artículo 363 del CGP dispone:

“El juez, de conformidad con los parámetros que fije el Consejo Superior de la Judicatura y las tarifas establecidas por las entidades especializadas, señalará los honorarios de los auxiliares de la justicia, cuando hayan finalizado su cometido, o una vez aprobadas las cuentas mediante el trámite correspondiente si quien desempeña el cargo estuviere obligado a rendirlas. En el auto que señale los honorarios se determinará a quién corresponde pagarlos.

Las partes y el auxiliar podrán objetar los honorarios en el término de ejecutoria del auto que los señale. El juez resolverá previo traslado a la otra parte por tres (3) días.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la providencia que fije los honorarios la parte que los adeuda deberá pagarlos al beneficiario, o consignarlos a la orden del juzgado o tribunal para que los entregue a aquel, sin que sea necesario auto que lo ordene.

Cuando haya lugar a remuneración de honorarios por concepto de un dictamen pericial no se podrán exceder las tarifas señaladas por el Consejo Superior de la Judicatura, ni las establecidas por las respectivas entidades, salvo cuando se requieran expertos con conocimientos muy especializados, caso en el cual el juez podrá señalar los honorarios teniendo en cuenta su prestancia y demás circunstancias.”

La norma prevé como criterio orientador y límite de los honorarios que percibe un auxiliar de la justicia los acuerdos proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura y las tarifas establecidas por las entidades especializadas en la materia.

Debe aclararse que tratándose de la indemnización de perjuicios derivada de la imposición de servidumbre de alcantarillado, ni el Consejo Superior de la

Judicatura ni entidades especializadas como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) ofrecen una técnica unívoca para determinar cómo debe remunerarse al perito que se encargó de la valoración de este rubro especial, el cual no puede reducirse al avalúo comercial de inmueble como lo pretende la parte demandante.

Antes de verificar si la suma concedida en el auto del 30 de junio de 2022 se compadece con los actos administrativos expedidos por las entidades en cita, se precisa que las razones ofrecidas por la parte demandante no son de recibo para el Despacho; además de entrever las objeciones que tiene frente al dictamen presentado sostiene que el avalúo se limitó a emplear el método comparativo del mercado lo que permite hacerlo equiparable a cualquier avalúo comercial de inmuebles.

Aseveración que desconoce frontalmente el contenido del dictamen, su metodología y la explicación rendida por el perito en la audiencia del 30 de junio de 2022, debido a que se detalló y elaboró un método multi causal que tiene en consideración diversos factores para determinar de la manera más objetiva el grado de afectación que representa para un inmueble la imposición de una servidumbre de alcantarillado, más allá de estimar el precio que tendría la franja que iba a soportar la limitación.

Si bien el método comparativo del mercado fue el criterio empleado para arribar el valor del metro cuadrado en el inmueble, ello fue sólo el estadio inicial de análisis, se expusieron factores cualitativos de determinación de la afectación en razón de varias variables como el uso del suelo, el detrimento ambiental, el impacto paisajístico y el índice de ocupación; por ello no puede reducirse el objeto del avalúo al método comparativo del mercado, puesto que

el perito trabajó en la estructuración de un método multi factorial para determinar el monto de la indemnización.

Frente a la aplicación de la Resolución No. 1190 del 26 de septiembre de 2019, se debe memorar que su objeto es *“por la cual se establecen los criterios para determinar el precio que se debe cancelar por el servicio de avalúos comerciales”* limitando su aplicación para este tipo de servicios prestados por la entidad estatal.

Si bien el acto administrativo en mención puede servir de criterio orientador, no es determinante para el caso concreto debido a que el presente dictamen pericial no se trata propiamente de un avalúo comercial sino de la determinación del monto de una indemnización con ocasión de la imposición de un gravamen y refiere a un trabajo encomendado a un profesional particular que se encuentra agremiado en las corporaciones con objeto similar.

Contrario a lo sostenido por la parte demandante, el Acuerdo 1518 de 2022 sí tiene plena aplicación y su empleo no fue inmotivado o arbitrario, antes bien, el Despacho dio aplicación al título VII capítulos I y II en lo referente con la naturaleza, criterios, modalidad de la retribución y las tarifas para los peritos.

En este orden el artículo 36 – que fue el empleado por el Despacho en el auto del 30 de junio de 2022- prevé los criterios para la fijación de los honorarios así:

“El funcionario de conocimiento, en la oportunidad procesal, con criterio objetivo y con arreglo a las tarifas señaladas en el presente Acuerdo, fijará los honorarios de los auxiliares de la justicia, individualizando la cantidad

dentro de los límites que se le trazan, basado en la complejidad del proceso, cuantía de la pretensión, si es del caso, duración del cargo, calidad del experticio, requerimientos técnicos, científicos o artísticos propios del cargo y la naturaleza de los bienes y su valor.”

En el capítulo II el acápite referente a los peritos distingue según el inmueble a ser avaluado si se trata de un inmueble urbano, no urbano y las deducciones o incrementos que pueden sufrir los honorarios en razón a la distancia, al estrato socio económico o a la extensión.

Tal como lo esgrimió el perito al descorrer el traslado del escrito de objeción, se debe tener en cuenta que el dictamen no se limitó al avalúo de un inmueble o una franja del mismo, sino que trascendió al análisis del grado de afectación que la servidumbre genera, argumento que permite tener por descontada la formula establecida en el artículo 8 de la Resolución No. 1190 de 2019 y los parámetros establecidos en los numerales 6.1.1 a 6.1.4 del Acuerdo 1518 de 2002.

En aras de discusión podría tenerse en consideración lo establecido en el numeral 6.1.5 referente a los honorarios concedidos en dictámenes diferentes a avalúos donde se estatuye que, *“En dictámenes periciales diferentes a avalúos, los honorarios se fijarán entre cinco y quinientos salarios mínimos legales diarios vigentes, dentro de los criterios establecidos en el artículo 36 de este Acuerdo.”*

Teniendo en cuenta que el límite fijado en esta disposición equivale a \$16.666.500 (resultante de multiplicar 500 por 33.333¹) y atendiendo a la

¹ Monto del salario diario legal vigente para el 2022 según el Decreto 1724 de 2021.

multiplicidad de controversias que existe entre las partes, de la falta de regulación en la materia particular de la que fue objeto el dictamen pericial, el Despacho adoptará un criterio objetivo y procederá a reajustar los honorarios con base en la norma transcrita.

Así y como no existe un rubro específico para la fijación del monto de honorarios para los peritos en este tipo de asuntos y en aras de salvar cualquier discusión o controversia como lo han planteado las partes se reajustó el monto de honorarios fijados al monto señalado en acápite anterior.

Se precisa que el Despacho se situó en el extremo límite fijado por el Consejo Superior de la Judicatura en el entendido que el dictamen es exhaustivo, requiere un análisis profundo y pormenorizado de los asuntos discutidos; el perito fue claro y preciso, dio cuenta de la formación profesional en la materia y el tiempo que demoró en su elaboración no luce caprichoso debido a la extensión y complejidad del encargo.

En este orden, se da justificación a los parámetros regulados por el artículo 36 del Acuerdo 1512 de 2002, aunado a la cuantía de la pretensión aquí debatida y se explica el hecho de basar la decisión en el límite máximo fijado para los honorarios de este tipo de experticias.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

RESUELVE

Por las razones expuestas, se REAJUSTA el monto de los honorarios fijados al perito, determinando que ascienden a DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTO PESOS (\$16'666.500), los cuales deben ser pagados en partes iguales por la demandante y la demandada.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
MAGISTRADO