



**La prueba pericial en los avalúos de inmuebles urbanos**

Sandra Yurleni Marín Jaramillo

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Procesal

Tutor

Daniel Eduardo Robledo Orrego, especialista en derecho público y responsabilidad civil.

Universidad de Antioquia  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas  
Especialización en Derecho Procesal  
Medellín, Antioquia, Colombia  
2024

Cita	(Marín Jaramillo, 2024)
<b>Referencia</b>	Marín Jaramillo S. (2024) <i>La prueba pericial en los avalúos de inmuebles urbanos</i> [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
<b>Estilo APA 7 (2020)</b>	



Especialización en Derecho Procesal, Cohorte XVII.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

**Repositorio Institucional:** <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - [www.udea.edu.co](http://www.udea.edu.co)

**Rector:** John Jairo Arboleda Céspedes.

**Decano:** Ana Victoria Vásquez Cárdenas.

**Coordinador de Posgrados:** Juan Pablo Acosta Navas.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

### **Resumen**

El presente estudio tiene como objetivo analizar la necesidad del aporte y decreto de dictámenes periciales en el ámbito de los avalúos de inmuebles urbanos, dado que constituyen una herramienta probatoria técnica de especial relevancia para la toma de decisiones judiciales, todo ello desde la perspectiva del debido proceso. En este sentido, resulta fundamental profundizar en la labor del perito, su responsabilidad y el papel que desempeña en el proceso. Se abordan aspectos como la naturaleza de la prueba pericial, las particularidades del experto técnico, la legislación aplicable en materia de avalúos y la interrelación entre estos elementos. Finalmente, el estudio contextualiza lo expuesto mediante la presentación de casos jurisprudenciales que ilustran la importancia de las normas que inciden en el dictamen de avalúo y en último lugar, permite concluir la relevancia práctica de la prueba pericial, especialmente en materia de avalúos de inmuebles urbanos en Colombia, pues dan paso a decisiones técnicas que complementan el análisis jurídico, esto siempre con observancia de la normatividad al respecto.

Palabras clave: evaluador, avalúo, contradicción, informe, dictamen pericial, inmuebles urbanos, perito.

### **Abstract**

This study aims to analyze the necessity of the submission and issuance of expert opinions in the context of urban property appraisals, as they constitute a technical evidentiary tool of significant relevance for judicial decision-making, all from the perspective of due process. In this regard, it is essential to delve into the role of the expert, their responsibilities, and the function they perform within the process. Aspects such as the nature of expert evidence, the particularities of the technical expert, the applicable legislation concerning appraisals, and the interrelationship between these elements will be addressed. Finally, the study contextualizes the presentation by providing case law examples that illustrate the importance of the rules affecting the appraisal report. In conclusion, it allows us to highlight the practical relevance of expert evidence, particularly in the field of urban

property appraisals in Colombia, as it leads to technical decisions that complement the legal analysis, always in accordance with the relevant regulations.

**Keywords:** appraiser, appraisal, contradiction, report, expert opinion, urban properties, expert.

### **Sumario**

Introducción. 1. Generalidades sobre la prueba pericial en el proceso civil colombiano. 1.1 Particularidades sobre el perito. 1.2 Sustentación del informe pericial y su contradicción. 2. Sobre el avalúo de inmuebles urbanos en el proceso judicial. 2.1 Legislación relevante para la realización de los avalúos de inmuebles urbanos. 3. Dictamen pericial en materia de avalúos de inmuebles urbanos. 3.1. Casos jurisprudenciales. Conclusiones. Referencias bibliográficas.

### **Introducción**

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la necesidad del dictamen pericial para que el juez pueda comprender asuntos no jurídicos de carácter técnico que están directamente relacionados con el objeto del litigio, esto con un enfoque particular en los informes periciales en avalúos de bienes inmuebles urbanos. Lo anterior, con el fin de entrever los desafíos que se enfrentan para ello y las consecuencias que esto puede generar en el proceso judicial, todo esto, desde la óptica del derecho constitucional al debido proceso (art. 29).

Es, entonces, pertinente en este punto destacar que el perito como experto en un área del conocimiento tiene un alto grado de responsabilidad frente a la elaboración de los dictámenes periciales, pues la decisión judicial, además de tener en cuenta las otras pruebas, se puede ver impactada por la prueba pericial, toda vez que reviste el conocimiento especializado que se requiere para resolver el litigio y tomar una decisión debidamente fundamentada.

Así pues, se destaca al respecto lo establecido frente a cómo debe ser el dictamen pericial en el Código General del Proceso: “Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones” (art. 226).

Ahora bien, se resalta que existen varias formas de presentación del dictamen pericial al interior de un proceso, las cuales tienen particularidades y requisitos, pero todas deben siempre garantizar el debido proceso; inicialmente, se encuentra el dictamen pericial de parte (así conocido por la doctrina), denominado en el Código General del Proceso como “dictamen pericial aportado por una parte” (art. 227); seguidamente, se encuentra el dictamen decretado de oficio, el cual puede obedecer a una necesidad advertida directamente por el juez para tener un mejor conocimiento del litigio; por solicitud de parte con amparo de pobreza; o, finalmente, el solicitado a entidades oficiales.

A su vez, Gaitán (2010) señaló que, en la práctica, puede haber situaciones en las que una de las partes tenga un mayor conocimiento del derecho, un apoderado con más experiencia en el litigio, o mayores recursos, mientras que la otra parte cuente con menos conocimientos legales o menos capacidad económica para contratar a un profesional experimentado. En tales casos, el juez ejerce sus facultades legales y ordena de oficio la práctica de pruebas para reducir las desigualdades en el litigio, con el objetivo de alcanzar una resolución justa y basada en la verdad, respetando así los principales objetivos del proceso (p. 12).

Por su parte, los autores Rambao et al. (2022) resaltan respecto a la prueba pericial lo siguiente:

Lo anterior es un avance significativo, y es en el caso que nos ocupa, en el que el trámite de la prueba pericial juega papel importante al momento de tomar las decisiones y fallar al integrar el litigio. Por ende, el juicio oral pronostica una actuación efectiva y eficaz de los intereses individuales y sociales de las partes dentro del proceso, obteniendo verazmente una justicia integradora donde las partes no se vean afectadas, y se falle en justicia atendiendo a los hechos y pruebas decretadas y valoradas. (p. 12)

Asimismo, queda evidenciado entonces, que la intención del legislador (Código General del Proceso) era limitar la posibilidad del juez de acudir a peritos a que estos cumplan con el carácter experto (propio de la definición misma de perito, según el diccionario de la lengua española <sup>1</sup> (2014) demostrable o verificable en razón de su pertenencia a instituciones

---

<sup>1</sup> **Perito:** 1.adj. Experto o entendido en algo.

especializadas, públicas o privadas o profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad (art. 48). De otro lado, los artículos 226 y siguientes tienen el propósito de asegurar el debido proceso y permitir al juez que esta prueba sea confiable, toda vez que el operador de justicia no cuenta con los conocimientos que debería tener el perito.

Tratándose entonces de dictámenes periciales, existe la posibilidad de que un informe impreciso por falta de conocimiento, experticia, inadecuada correlación entre los hechos, la norma y el conocimiento técnico, u otras razones pueda conllevar a una valoración probatoria inadecuada, pues si esta prueba no cumple con las exigencias de calidad, podría generarse una decisión judicial desconectada de los elementos reales del caso en virtud de lo expuesto.

Es entonces fundamental considerar que la fiabilidad del dictamen pericial está vinculada a la imparcialidad y competencia del perito, así como a las conclusiones que este alcance. Dichas conclusiones deben asegurar una defensa adecuada de las partes. Hasta ese momento, el juez debe reservar los argumentos que fundamentarán su sentencia, lo que le permitirá identificar posibles deficiencias o carencias en los informes periciales.

Con el presente trabajo se pretende describir el marco normativo de los dictámenes periciales sobre avalúos de bienes inmuebles de carácter urbano, los cuales son esenciales en cierto tipo de litigios y las conclusiones del perito pueden tener una gran incidencia en la decisión del juez. Para lo cual se traen a colación casos jurisprudenciales que pueden evidenciar la relevancia del régimen jurídico aplicable a este tipo de dictámenes.

## **1. Generalidades sobre la prueba pericial en el proceso civil colombiano**

En primer lugar, se destaca el hecho de que la norma procesal no trae una definición de la prueba pericial, pero sí una referencia a su naturaleza, elementos, requisitos y contradicción. Así entonces, la doctrina ha tratado de solucionar esta omisión legislativa al definir la prueba pericial como lo hace por ejemplo el autor López Barrios (2017) de la siguiente manera: "...es un medio de prueba, es decir, está destinado a servir como ayuda para el cabal convencimiento del juez" (p. 349).

Así, entonces, se resalta la necesidad de conocimientos especializados a nivel artístico, técnico o científico en la materia objeto de litigio, los cuales juegan un papel importante, pues su

utilidad y pertinencia se hacen evidentes debido a que el juez para la toma de decisiones fundamentadas puede valerse de la experticia del perito.

Aunado a esto, se refiere la definición de perito del autor López Blanco (2013) “aquella persona que es experta en una materia específica y que tiene conocimientos profundos en la ciencia y el arte de la misma. A su vez el perito expresa su pericia (conocimientos) y la aplica en su dictamen o informe pericial...” (p. 21).

En este orden de ideas, se destaca que el Código General del Proceso da al dictamen pericial un amplio abordaje y lo estructura de la siguiente manera:

- a.** Procedencia del informe pericial (art. 226).
- b.** Particularidades sobre el dictamen de parte (art. 227).
- c.** Reglas para la contradicción del dictamen pericial (art. 228).
- d.** Disposiciones del juez respecto de la prueba pericial (art. 229).
- e.** Del dictamen decretado de oficio, su práctica y contradicción (arts. 230 y 231).
- f.** Sobre la apreciación del dictamen (art. 232).
- g.** Particularidades para el deber de colaboración de las partes (art. 233).
- h.** Peritaciones de entidades y dependencias oficiales (art. 234).
- i.** Imparcialidad del perito (art. 235).

Por otra parte, se esboza que el Código General del Proceso hace alusión expresa a la necesidad de fundar las decisiones judiciales en “pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso” (art. 164).

En este sentido, en línea con lo preceptuado por el artículo 226 frente a los requisitos del dictamen pericial, mencionó la Corte Suprema de Justicia (2021) lo siguiente:

Con apoyo en lo anterior, el citado precepto más allá de disponer una mera lista de chequeo (inmanente de un sistema rígido de tarifa legal), concibió un listado metodológico que aspira a que en cada caso concreto se estudie el cumplimiento de tales presupuestos a fin de determinar el grado de fiabilidad que se debe asignar al dictamen, pues, a modo de ejemplo, puede acontecer en un proceso la existencia de dos pruebas periciales cuyas conclusiones sean diametralmente opuestas a pesar de satisfacer a cabalidad los requisitos enlistados en el código procesal, caso en el cual, la credibilidad no dependerá de la llana revisión de los requisitos, sino de la «solidez, claridad, exhaustividad, precisión[

(...)]calidad de (...) fundamentos, la idoneidad del perito (...) su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso».

De igual modo, señala el Código General del Proceso que el dictamen pericial es un medio de prueba útil para la formación del convencimiento del juez, aunado al hecho de que su apreciación debe hacerse “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” (art. 232).

Cabe destacar que como menciona el autor Pico (2017) “ello supone que el dictamen pericial y la valoración judicial se mueven en campos distintos” (p. 35), la labor del perito es una labor técnica que se caracteriza por su ajenidad al derecho.

En este contexto, es importante considerar que el Código General del Proceso establece que la solicitud de pruebas debe ser realizada por los sujetos autorizados para intervenir en las actuaciones judiciales. Bajo esta óptica, el dictamen pericial que debe ser presentado por la parte interesada será admitido por el juez solo si se considera conducente, pertinente, útil y lícito. Sin embargo, es posible que se presenten en la práctica escenarios de desconocimiento por parte de los peritos, incluso en los dictámenes que las partes aportan. Esta situación puede ser atribuida en parte a la falta de diligencia por parte de los abogados, quienes deben tener claridad sobre el objeto de la prueba que están presentando y cómo esta puede contribuir favorablemente al proceso.

Un ejemplo ilustrativo de esta problemática se da en los procesos divisorios, donde los abogados a veces presentan un levantamiento topográfico sin verificar que este refleje adecuadamente la realidad. Es crucial que el profesional verifique que ha visitado el inmueble, haya identificado el mismo de manera exhaustiva, y haya comprobado las georreferencias y coordenadas.

Así, entonces, en la práctica litigiosa, se observa que algunos profesionales no realizan esta verificación y, en su lugar, se limitan a utilizar datos de fichas catastrales que a menudo no se ajustan a la realidad jurídica de los inmuebles, pues aunque estas puedan ser de gran utilidad para fines fiscales o administrativos, frente a ciertos actos particulares o trámites notariales, por ejemplo, no reflejan de manera precisa la realidad jurídica y registral del inmueble, por lo que se hace esencial una validación adicional.

Sin embargo, lo expuesto genera incertidumbre a lo largo del procedimiento, especialmente cuando las partes desconocen estos datos y permiten que el despacho emita una resolución basada en información que puede carecer de validez. Esta situación se debe a que, aunque los profesionales sean contratados o nombrados como auxiliares de justicia, no siempre están familiarizados con el procedimiento adecuado para elaborar informes periciales. En lugar de apoyar al despacho, esto puede resultar contraproducente e incluso generar dilaciones en el proceso.

Un ejemplo recurrente en la práctica de esta problemática se presenta en los procesos de pertenencia. En estos casos, se observa que, a menudo, el inmueble no se identifica adecuadamente, se desatienden los colindantes anteriores y actuales, y no se establecen correctamente los remanentes ni cómo deben ser dispuestos. La falta de precisión en la identificación y delimitación del inmueble solo se puede detectar cuando el despacho realiza una inspección judicial. Dado que, en general, la visita judicial se programa para la última audiencia, se corre el riesgo de encontrar imprecisiones en las delimitaciones que resultan en una identificación incorrecta del inmueble por parte del perito.

Por lo tanto, es fundamental que el profesional encargado de la pericia esté bien capacitado en temas como topografía, levantamientos altimétricos, cuencas hídricas, avalúos, y otros aspectos relevantes para su labor. Esto garantiza que el informe pericial cumpla con los requisitos necesarios y responda adecuadamente a las necesidades del despacho y de las partes involucradas, asegurando así el debido proceso.

### **1.1 Sustentación, contradicción y valoración del informe pericial**

Se resalta que, la sustentación del informe pericial y su contradicción son mecanismos que permiten garantizar el debido proceso, pues es el perito quien tiene la carga de demostrar las normas técnicas, hechos y demás elementos evaluados para la elaboración del informe pericial y son el juez y las partes quienes tienen la facultad, posterior al conocimiento de esta prueba, de preparar argumentos que permitan correlacionarlo de cara al objeto de litigio.

En este marco, la contradicción del dictamen pericial de parte sigue las reglas dispuestas por el Código General del Proceso, inicialmente se establece la posibilidad de solicitar la comparecencia del perito a audiencia y/o aportar otro dictamen pericial, frente a esto el juez podrá citar al perito a audiencia y podrán tanto este como las partes interrogarlo “acerca de su idoneidad

e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes” (art. 228).

Así, entonces, posterior a la contradicción del dictamen se procede a su apreciación, en este sentido, la Corte Suprema de Justicia (2021) manifestó lo siguiente:

Por último, terminada esta fase y escuchados los alegatos finales de las partes, cuando a ello haya lugar, el fallador apreciará el dictamen en su sentencia; labor que emprenderá de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso.

Es entonces en este punto, que hay lugar a verificar de manera detallada si el perito llevó a cabo un estudio técnico juicioso, si cuenta con las calidades requeridas y demás requisitos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso, para orientar la defensa según los hallazgos, para el caso del abogado de la parte contra la cual se aduce el dictamen y para la valoración probatoria, para el caso del juez.

Frente a la valoración del dictamen pericial, el Tribunal Superior de Medellín (2023), en segunda instancia, manifestó lo siguiente:

La ausencia de los requisitos del artículo 226 del CGP no desvanece la eficacia de la prueba y no es un problema propio de su introducción formal al proceso, como lo entendió la a quo; si esa información requerida en la ley versa sobre la identidad, idoneidad, experiencia e imparcialidad del perito, su constatación corresponde a la valoración y apreciación del dictamen por parte del juez en la sentencia.

Para comprender las consecuencias de no contar con la información que se requiere en el artículo 226 del CGP, hay que interpretarlo armónicamente con el artículo 232 ejusdem que preceptúa: “El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta su solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad en sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso” (Resaltos de la Sala). De hecho, en la contradicción al

dictamen (art. 228 del CGP) el juez interroga al perito sobre su idoneidad e imparcialidad; y finalmente es en la sentencia en donde hace un ejercicio valorativo integral en el que da mayor o menor credibilidad a la experticia.

Por su parte, se considera que, verificados los presupuestos normativos para la procedencia del dictamen pericial, será el juez quien determine su fiabilidad y el peso que tendrá en la valoración de manera conjunta con las demás pruebas que obren en el expediente.

En cuanto a la valoración del dictamen pericial, destaca la Corte Suprema de Justicia en Sentencia 364 de 2023, lo siguiente:

Por lo anterior, el juez no puede aceptar sin más las conclusiones del experto por el simple hecho de versar su investigación sobre un campo de conocimiento que no domina (Vásquez C. 2022, citado en Corte Suprema de Justicia (2023)) Estando, como está, investido de la facultad de emitir la sentencia que pone fin al conflicto, tiene la correlativa obligación de controlar la prueba mediante el riguroso análisis de su verosimilitud y fundamentación, de la razonabilidad y adecuación de los métodos utilizados y de la ponderación racional de las conclusiones plasmadas en la experticia.

Es posible, entonces, concluir que existen maneras en que la contradicción que realiza por ejemplo el abogado en ejercicio del derecho de defensa de la parte que representa, puede hacerse de manera técnica a través del otro peritaje de parte o verificando el cumplimiento de las normas y requisitos técnicos concretos sin necesidad de un contra peritaje, analizando errores puntuales que pueda tener el informe pericial.

En este punto, es pertinente aclarar el hecho de que la prueba pericial no es el único medio de prueba que permite aportar información técnica o especializada en un proceso, como es el caso de la prueba por informe, la cual ese encuentra dispuesta por el Código General del Proceso de la siguiente manera:

A petición de parte o de oficio el juez podrá solicitar informes a entidades públicas o privadas, o a sus representantes, o a cualquier persona sobre hechos, actuaciones, cifras o demás datos que resulten de los archivos o registros de quien rinde el informe, salvo los

casos de reserva legal. Tales informes se entenderán rendidos bajo la gravedad del juramento por el representante, funcionario o persona responsable del mismo.

Las partes o sus apoderados, unilateralmente o de común acuerdo, pueden solicitar ante cualquier entidad pública o privada copias de documentos, informes o actuaciones administrativas o jurisdiccionales, no sujetas a reserva legal, expresando que tienen como objeto servir de prueba en un proceso judicial en curso, o por iniciarse. (Art. 275)

No obstante, teniendo en cuenta que el presente trabajo se enfoca en la prueba pericial, no se atenderá a las particularidades de otros medios probatorios.

## **2. Sobre el avalúo de inmuebles urbanos en el proceso judicial**

En este contexto, el avalúo de bienes inmuebles urbanos dentro del proceso judicial se efectúa a través de un dictamen pericial conforme a los procedimientos previamente descritos. Específicamente, el perito, en su calidad de experto, realiza una valoración técnica que se integra al expediente judicial bajo las formas establecidas. Este dictamen pericial, al ser una herramienta crucial en la determinación del valor de los bienes en litigio, debe ajustarse a los requisitos normativos pertinentes para garantizar su fiabilidad.

Por consiguiente, es pertinente destacar que existen reglamentaciones respecto de los avalúos de inmuebles que deben ser tenidos en cuenta para el análisis de los informes periciales en este contexto; al respecto, en este trabajo se mencionan las siguientes:

- a.** Ley 388 de 1997, Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- b.** Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- c.** Ley 1682 de 2013, por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- d.** Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.

- e. Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- f. Decreto 556 de 2014, por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- g. Decreto 222 de 2014, por el cual se corrigen yerros en el texto de la Ley 1673 de 2013.
- h. Decreto 458 de 2016, por el cual se modifica el parágrafo 2 del artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015.
- i. Resolución 620 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

## **2.1 Legislación relevante para la realización de los avalúos de inmuebles urbanos**

De conformidad con lo anterior, se destaca que la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) regula procedimientos para guiar la ejecución de los avalúos de inmuebles, esto de acuerdo con métodos, clasificaciones, etapas, aplicación y procedimientos específicos según el tipo de inmueble del que se trate.

En línea con esto, esta resolución establece las etapas para la elaboración de los avalúos de la manera expuesta a continuación:

Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el Avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas.
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías. (Art. 6)

Asimismo, se acentúa en este punto, que las disposiciones contenidas en la Resolución 620 de 2008, detallan cómo debe ser llevada a cabo la labor del perito al realizar el avalúo, situación que se ejemplifica con un extracto de su articulado a continuación:

Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del

cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis. (Art. 10)

Este tipo de disposiciones demuestran que, a pesar de la posibilidad de errores por parte de los peritos, corresponde al juez y a los abogados de las partes examinar cuidadosamente el informe pericial con base en las normas que debieron aplicarse para su elaboración. Es fundamental que verifiquen si el dictamen cumple con los requisitos establecidos, asegurando que los fundamentos utilizados sean adecuados y relevantes para los datos analizados. Además, deben corroborar que las conclusiones presentadas estén en coherencia y cohesión con la normativa aplicable.

Por su parte, para facilitar la actividad del perito, la orientación de las partes juega un papel esencial, no sólo en el deber de colaboración que se tiene establecido en el Código General del Proceso, sino también cuando tratándose de dictamen pericial de parte se informe al experto cuál es el objeto del litigio para poder fijar la relevancia del peritaje y cuál debe ser la orientación, esta última, entendida no desde el punto de vista de la afectación de la parcialidad del perito, sino respecto a lo que se pretende probar a través de la prueba en concreto.

En igual sentido, el autor Ferrer (2017) manifestó que el valor probatorio se analiza según lo siguiente:

Uno de los aspectos fundamentales que debe analizarse en la justificación de las decisiones probatorias es el peso del conjunto de elementos de juicio disponibles. Es decir, en otros términos, si las pruebas que son necesarias, y que, por ello, deberían estar

presentes en el expediente, para acreditar los hechos que se pretende acreditar están, de hecho, a disposición del juez y se han incorporado y practicado en el juicio oral con todas las garantías procesales. La identificación de cuáles son las pruebas necesarias es siempre relativa a los hechos que se pretendan acreditar. (p. 8)

El argumento expuesto anteriormente, permite develar asuntos de índole procesal relevantes para este estudio como la conducencia, utilidad y pertinencia de una prueba, las cuales, dan paso a que el juez pueda decretarla y tenerla en consideración al momento de tomar su decisión.

Por otro lado, frente a la definición de inmueble urbano, el Decreto 556 de 2014, establece lo siguiente: “**Inmueble urbano:** Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado”. (art. 5).

El mismo decreto regula el Registro Abierto de Avaluadores y Certificados de Aptitud Profesional, como mecanismos mediante los cuales se pueden verificar las calidades técnicas del perito evaluador, así:

**Registro Abierto de Avaluadores (RAA):** Es el protocolo único, de acceso abierto a cualquier interesado, a cargo de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de Avaluadores, a las sanciones disciplinarias a las que haya lugar en desarrollo de la actividad de autorregulación y demás información que de acuerdo con las regulaciones deba o pueda ser registrada en él.

**Certificados de Aptitud Profesional:** Los certificados de aptitud profesional de que trata el párrafo 2° del artículo 6° de la Ley 1673 de 2013 para referirse a las certificaciones que expiden los programas de educación para el trabajo y el desarrollo humano al momento de su culminación, corresponden a los certificados de aptitud ocupacional que expiden las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano, legalmente reconocidas por autoridad competente, de conformidad con lo ordenado por el numeral 3.3 del Decreto 4904 de 2009. (Art. 3)

En tal sentido, no sólo con base en la normatividad vigente se puede llevar a cabo en la valoración probatoria el análisis de la experticia del perito, sino que puede verificarse que la elaboración del avalúo se realice correctamente, siendo estas disposiciones legales una herramienta de alta trascendencia para la sustentación y contradicción de esta prueba pericial.

Así, respecto a los evaluadores en particular, resalta el artículo 8 del Decreto 1420 de 1998, posteriormente compendiado el Decreto 1170 de 2015: “*De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.* Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración”. (Art. 2.2.2.3.7).

Asimismo, se resalta que es de suma importancia de una regulación más detallada en materia de avalúos y reglas claras de cara a los expertos, con el objetivo de que el valor de los bienes corresponda a la realidad.

En síntesis, el procedimiento adecuado para la elaboración de avalúos de inmuebles urbanos, regulado por las normativas mencionadas a lo largo de este capítulo, asegura que los peritos sigan etapas claramente determinadas para garantizar que sus dictámenes sean adecuados. Asimismo, dichas regulaciones establecen mecanismos para verificar la calificación técnica de los peritos y la exactitud de los avalúos, mientras que la jurisprudencia, como la Sentencia C-286 de 2016, refuerza la necesidad de ajustes regulares para alinear los avalúos catastrales con el valor real del mercado (al respecto véase art. 1 Resolución 620 de 2008).

En igual sentido, la revisión minuciosa de los informes periciales por parte del juez y los abogados es esencial para asegurar que las pruebas sean fiables y eficaces, permitiendo así una toma de decisiones judiciales fundamentadas y ajustadas a la realidad del mercado inmobiliario.

### **3. Dictamen pericial en materia de avalúos de inmuebles urbanos**

Es pertinente destacar, que el dictamen pericial en materia de avalúos de inmuebles urbanos es de gran relevancia en tanto permite una valoración objetiva del inmueble en cuestión, con base en criterios legales y técnicos que se ajusten a la realidad económica del bien. Así pues, si un dictamen pericial no se elabora en debida forma, podría llevar a un avalúo impreciso del bien inmueble que no obedezca a la realidad del mercado.

### 3.1 Casos jurisprudenciales

Son de resaltar entonces, casos prácticos que se hallan en la jurisprudencia que permiten contextualizar al lector respecto de lo esbozado en los capítulos precedentes.

A modo de ilustración, se expone pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia (2024), a través del cual se decidió en sede de casación el cargo de vulneración de la ley sustancial por vía indirecta con sustento en error de derecho en la valoración de un dictamen pericial de inmueble urbano que dio lugar a la cuantificación de los daños reclamados por las demandantes.

En el caso en particular, se manifestó que se respetó el debido proceso, pues el juez en el marco de la sana crítica y evaluando “la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la calidad e idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso” (Corte Suprema de Justicia, 2024), le asignó la fuerza demostrativa al dictamen pericial presentado y determinó que no hubo yerro alguno por parte del ad quem en su valoración.

En efecto, ello demuestra claramente la importancia del dictamen pericial de avalúos de inmuebles urbanos, pues pese a la inconformidad de la parte con la valoración del inmueble que llevó a una cuantificación del daño reclamado inferior a la deseada por la misma, en razón de la observancia del debido proceso y atendiendo a una valoración de la prueba realizada en debida forma, ni en sede de casación hubo lugar a demostrar por las demandantes que el valor del inmueble fuere uno diferente al probado ante la segunda instancia.

Por otra parte, se subraya otro evento de la Corte Suprema de Justicia (2023), en el cual decidió en sede de casación el cargo de violación indirecta de la ley sustancial por error de derecho al negar el ad quem el decreto de los dictámenes periciales aportados por ambas partes por no hallarse en término, los cuales presentaron en oposición al dictamen pericial decretado de oficio.

Frente a este, la Corte casó parcialmente la sentencia del Tribunal aduciendo que incurrió en error debido a que desconoció la fase de contradicción de la prueba decretada de oficio, error que “incidió de forma determinante en el valor asignado a la construcción levantada sobre el predio y, por ende, en el monto de las restituciones que por ese concepto deberán pagar a los convocados” (Corte Suprema de Justicia, 2023).

En consecuencia, decretó como prueba de oficio el avalúo pericial del inmueble objeto del proceso, con el objetivo de esclarecer el valor actual por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en hilo con lo establecido por el artículo 2.2.2.3.3 del Decreto 1170 de 2015 como autoridad para la determinación del valor comercial de un inmueble.

En este orden de ideas, se evidencia que la experticia respecto del avalúo es de suma importancia porque permite dirimir controversias respecto a bienes inmuebles con atención a la realidad del mercado, situación que contribuye a un juicio justo.

Se hace hincapié a otro caso particular, en el que el Tribunal Superior de Medellín en Sentencia 049 de 2018, decidió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en primera instancia en razón de la inconformidad con el monto fijado como indemnización por la imposición de servidumbre eléctrica, en el cual, adujo el impugnante detrimento patrimonial en razón del precio irrisorio avaluado en la pericia aportada por la parte demandante, aunado al hecho de que el juez no tuvo en cuenta la pericia aportada por la parte demandada.

Pese a los cargos de impugnación, el Tribunal confirmó la sentencia del *a quo*, toda vez que la pericia presentada por la parte demandante y la designada por el juez de instancia coincidieron en el proceso de elaboración y pese a no existir norma que regulara el avalúo de servidumbres, acudieron a otros métodos que les permitían llegar a un valor justo; mientras que el peritaje presentado por la parte demandada, tuvo en cuenta únicamente el avalúo comercial, siendo insuficiente este valor para ser considerado en materia indemnizatoria.

En línea lo anterior, la autoridad judicial manifestó de manera expresa lo siguiente:

Reclamar como hace la recurrente que no se haya tenido en cuenta la pericia que le favorece sin exponer cual fue el error de la funcionaria judicial al desecharlo, o cual es el error de la pericia acogida, y limitarse a decir que como no hay regulación para la determinación de la indemnización por servidumbre eléctrica, los peritos eran libres de decidir como la determinaban, es una grave interpretación, pues como se vio, la pericia presentada por la parte actora acogió una fórmula que han estudiado y discutido las empresas de servicios públicos reunidas en ANDESCO (Asociación Nacional de Empresas de Servicios Públicos y Comunicaciones de Colombia) ante el vacío normativo, como lo explicó la ingeniera, y sobre la cual nada dijo la parte recurrente, para advertir que al aplicarla se incurría en yerro. (Tribunal Superior de Medellín, 2018)

Llama la atención, en el marco del caso expuesto que la pericia debe contar (como se ha manifestado a lo largo del presente escrito) con alto nivel de exhaustividad y obedecer a criterios técnicos propios de la profesión.

Además, se pone de relieve el auto de la Corte Suprema de Justicia (2021), mediante el cual resolvió la admisibilidad del recurso extraordinario de casación presentado frente a sentencia de segunda instancia, en el marco de proceso de lesión enorme en contrato de compraventa. En dicha providencia, manifestó respecto a la procedencia de la prueba pericial lo siguiente:

...de manera que no resultan claras las razones que conducirían a afirmar que se configuró un yerro como el anunciado por la simple circunstancia de haberse elucidado tal punto acudiendo a la opinión de un experto (así esta no cumpla exactamente los requisitos técnicos de la pluricitada Resolución 620 de 2008), o a pruebas documentales obrantes en el expediente.

Expresado de otro modo, si bien el IGAC tiene fijados ciertos lineamientos para la práctica de avalúos, de ellos no se sigue que un trabajo de valoración que no los atienda deba ser desechado como prueba en un juicio civil, porque ni la Resolución 620 de 2008, ni ninguna otra normativa, establece reglas de conducencia que impidan construir la prueba del “justo precio” de un inmueble mediante evidencias o procedimientos disímiles a los que consagra el acto administrativo antes citado.

Así pues, queda claro, que el hecho de que el dictamen sea presentado sin observancia de los lineamientos establecidos para su práctica por la autoridad administrativa, no implica de plano su rechazo, pues los criterios determinados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi no afectan la conducencia de la prueba; por tanto, será el criterio del juez el que determine la posibilidad de tener en cuenta lo dictaminado, en conjunto con las demás pruebas que obran en el proceso.

Con el objetivo de ejemplificar, se enfatiza en el auto 2714 de 2020 la Corte Suprema de Justicia, mediante el cual se resolvió el recurso de queja interpuesto en contra del auto que negó la concesión del recurso de casación en el marco de proceso de existencia de sociedad comercial de hecho, considerando que fue bien denegado.

No obstante, la relevancia práctica a efectos del presente trabajo se encuentra en el hecho de que el impugnante consideró que el error de la Corte se basaba en el hecho de que el juez omitió practicar de oficio dictamen pericial que incluyera todos los valores pretendidos por él (el demandante), carga que correspondía únicamente a este como bien lo estipula el artículo 167 del Código General del Proceso, “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

En este sentido mencionó la Corte en auto citado, lo siguiente:

De ahí que, no resultan admisibles los reproches del actor relacionados con la supuesta negligencia del tribunal para concretar la verdadera dimensión económica del interés, pues en principio, si el actor estimaba que el avalúo practicado en el decurso era exiguo, debía aportar otro, pues esa carga le compete solo a 'él, sobre todo, cuando los elementos de juicio obrantes en el expediente resultaban poco íntegros o insuficientes. (Corte Suprema de Justicia, 2020)

Es evidente que, en el expediente en cuestión, la Corte consideró que la falta de acreditación del justiprecio por parte del impugnante mediante un dictamen pericial aportado de manera adicional implicaba su conformidad con el dictamen presentado por su contraparte. Por lo tanto, al tener en cuenta el dictamen debidamente presentado y controvertido, junto con los demás medios de prueba disponibles en el proceso, el juez estaba en condiciones de tomar una decisión objetiva; no tenía la obligación de decretar un dictamen pericial de oficio para confirmar el avalúo de los inmuebles.

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia, en auto 2120 de 2020, mediante el cual resolvió la admisibilidad del recurso de queja presentado frente a la negatoria de concesión del recurso extraordinario de casación, interpuesto contra la sentencia de 22 de enero de 2020, proferida por el Tribunal Superior de Armenia: “dadas las exigencias de admisibilidad probatoria que contempla el ordenamiento jurídico para la prueba pericial, las inconsistencias que presenta el informe técnico allegado por los convocados impedirían su valoración, orfandad probatoria que frustraría la concesión de la impugnación extraordinaria”.

Por otra parte, se destaca a su vez la Corte Suprema de Justicia, mediante Auto 2022 de 2021, a través del cual resolvió el recurso de queja interpuesta frente al auto de 7 de diciembre de

2020 del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga negó la concesión del recurso de casación, resaltó en cuanto a la importancia del aporte de dictamen pericial de parte para la determinación del interés para recurrir en sede de casación, que reza lo siguiente:

Como no allegó dictamen pericial dentro del término previsto para recurrir debía verificar interés de acuerdo con las pruebas obrantes en el proceso, las cuales daban cuenta que el precio del predio materia del contrato dubitado no alcanzaba el monto legal exigido para acudir a la casación...

En línea con lo citado, se devela con este pronunciamiento la importancia del aporte de este medio de prueba en caso de querer formular defensa en cuanto a las demás pruebas del proceso, pues es un mecanismo especializado que permite controvertir el líbello probatorio.

En síntesis, el presente capítulo permitió demostrar la importancia del peritaje en materia de avalúos de inmuebles urbanos, toda vez que estas pericias se convierten en una herramienta de apoyo al juez para la toma de su decisión.

### **Conclusiones**

En síntesis, la prueba pericial es una herramienta de especial importancia a nivel probatorio en materia civil en el contexto colombiano, su naturaleza especializada permite a los jueces apoyar sus decisiones judiciales en conocimientos que trascienden el ámbito jurídico y obedecen a una técnica ajena a estos. La existencia de una serie de parámetros y directrices que guían la actividad pericial aseguran la fiabilidad, respetan el debido proceso y permiten acceder a conocimiento especializado para dirimir conflictos de naturaleza jurídica.

Así, entonces, queda claro por lo esbozado en este estudio, que la sustentación y contradicción del dictamen pericial juegan un papel fundamental para garantizar el debido proceso. En línea con esto, la idoneidad y la solidez del informe robustecen el aparato jurisdiccional y permiten que de manera conjunta con las demás pruebas que obren en el proceso, se puedan resolver de manera justa conflictos atendiendo por ejemplo a la realidad del mercado.

Se destaca entonces que la valoración de la prueba por parte del juez debe hacerse bajo las reglas de la sana crítica, asegurando que la pericia permita generar conclusiones ajustadas a la realidad y técnicamente adecuadas.

Ahora bien, respecto del avalúo de inmuebles urbanos en particular, se destaca el hecho de que existen una serie de disposiciones normativas en el ordenamiento jurídico colombiano que permiten al perito guiar su labor y al juez, a las partes y a la defensa de estas, el entendimiento de la técnica para la ejecución de los avalúos e informes respectivos, esto desde la recopilación de información hasta la verificación de datos relevantes y la correcta identificación del inmueble. Lo cual asegura la fiabilidad y eficacia de los informes periciales aportados y en general los decretados dentro del proceso.

Así, entonces, se realza que la responsabilidad del juez y de los abogados es vital en el análisis de estos informes, ya que deben comprobar la conformidad de los dictámenes con las exigencias normativas, asegurando que las conclusiones sean coherentes y ajustadas a la realidad del mercado, situación que a través de la contradicción de los dictámenes puede ser evidenciada e incluso aclarada.

En resumen, los casos analizados demuestran que la autoridad judicial valora con minucia la calidad y los fundamentos del dictamen pericial, así como tiene en cuenta el comportamiento del perito en audiencia. Tanto es así, que como se evidenció en uno de los pronunciamientos traídos a colación, la Corte Suprema de Justicia enfatizó en el hecho de que incluso si un dictamen no se ajusta estrictamente a los parámetros técnicos exigidos por la autoridad (en el caso concreto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi), esto no necesariamente da paso a su rechazo o inadmisibilidad como prueba, pues la conducencia de la prueba no se determina con base en criterios técnicos, sino con observancia de la ley procesal y si de manera razonable el juez considera pertinente tener en cuenta el peritaje porque lo halla debidamente sustentado, bien podría hacerlo.

En conclusión, la relevancia práctica del dictamen pericial de avalúos de inmuebles urbanos queda evidenciada, más que como tarifa legal probatoria como oportunidad de construir una defensa basada en criterios especializados y de atender a realidades ajenas al área jurídica de suma importancia en cierto tipo de controversias.

### Referencias

- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia (julio 1991). Gaceta Constitucional.
- A Rambao, J., Valdelamar Montes, J., Mendoza de la Espriella. (2022). *Análisis de la regulación de la prueba pericial en el sistema oral civil colombiano*. Corporación Universitaria del Caribe.
- Bermúdez Muñoz, M. (2016). *Del dictamen judicial al dictamen de parte*. (2ª Ed.) Editorial Legis. Colombia. Congreso de la República. (2012). Ley 1564 de 2012 (julio 2012): *por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial.
- Colombia. Congreso de la República (2013). Ley 1673 de 2013 (julio 2013): *Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial.
- Colombia. Congreso de la República (1997). Ley 388 de 1997 (julio 1997): *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial.
- Colombia. Congreso de la República (2013). Ley 1682 de 2013 (noviembre 2013): *Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*. Diario Oficial.
- Colombia. Congreso de la República (2021). Ley 2079 de 2021. (enero 2021): *Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*. Diario Oficial.
- Colombia. Corte Constitucional. (2016). Sentencia C-286 (junio 2016): *Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 6 (parcial) de la Ley 1742 de 2014, modificadorio del artículo 37 (parcial) de la Ley 1682 de 2013*. M.P. Luis Guillermo Guerrero. Corte Constitucional.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2024). Sentencia 136 (abril 2024): *recurso extraordinario de casación frente a la sentencia proferida el 13 de diciembre de 2022 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., dentro del proceso verbal*. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Corte Suprema de Justicia.
- Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2021). Sentencia de tutela 7722 (junio 2021): *tutela instaurada por Rosa Benavides en contra de Sala Civil del*

*Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá y Juzgado Veinticuatro Civil del Circuito de Bogotá.* M.P. Octavio Augusto Tejeiro. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2023). Sentencia 364 (octubre 2023): *recurso extraordinario de casación presentado por Silvia Vergel Pacheco y Mauricio Rivera Bonell, frente a la sentencia proferida el 31 de mayo de 2022 por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, dentro del proceso declarativo que aquellos promovieron contra Constructora del Norte de Bello S.A.S. y Jorge Wilsson Patiño Toro.* M.P. Luis Alonso Rico. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2021). Auto 2022 de 2021: *a través del cual resolvió el recurso de queja interpuesta por Ambrosio Bazán Achury frente al auto de 7 de diciembre de 2020, por medio del cual la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga negó la concesión del recurso de casación que radicó contra la sentencia de 10 de noviembre del mismo año, dictada dentro del proceso que inició contra Marina Quintanilla Martínez y herederos indeterminados de Gonzalo Solano Lizarazo.* M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2021). Auto 2920 (agosto 2021): *resolvió la inadmisibilidad del recurso extraordinario de casación presentado por Grama Construcción S.A. y Promotora Tamacá S.A.S. frente a la sentencia proferida el 18 de septiembre de 2020 por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santa Marta, dentro del proceso declarativo que aquellos promovido por Multidesarrollos Urbanos S.A.S.* M.P. Luis Alonso Rico. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2020). Auto 2120 (septiembre 2020): *resolvió la admisibilidad del recurso de queja presentado por Gustavo Adolfo Botero Serna, Ofelia y Óscar Botero Mejía frente al auto de 7 de febrero de 2020, con el que se negó el recurso extraordinario de casación que aquellos interpusieron contra la sentencia de 22 de febrero de 2020, proferida por la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Armenia.* M.P. Luis Alonso Rico. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2021). Sentencia de Tutela 724739 (marzo 2021): *segunda instancia acción de tutela presentado Fernando León Pulgarín vs. Juzgado Once Civil Municipal y Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín, se analiza la vulneración del debido proceso en proceso de responsabilidad civil*

*extracontractual por el rechazo de plano del dictamen pericial presentado en la demanda para acreditar pérdida de capacidad laboral.* M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (2020). Auto 2714 (octubre 2020): *recurso de queja en contra del auto que negó la concesión del recurso de casación frente a la sentencia proferida el 09 de octubre de 2020 por la misma corporación, en el marco de proceso de existencia de sociedad comercial de hecho.* M.P. Luis Alonso Rico. Corte Suprema de Justicia.

Colombia. Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. (2008). Resolución 620 de 2008 (septiembre 2008): *por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.* Diario Oficial.

Colombia. Tribunal Superior de Medellín. (2023). Auto de 12 de julio de 2023, Rad. 05088-31-03-001-2020-00044-01: *revoca parcialmente auto de primera instancia en cuanto a dictamen pericial de pérdida de capacidad laboral en procedimientos que persiguen la reparación integral de la víctima.* M.P. Martín Agudelo Ramírez. Tribunal Superior de Medellín.

Colombia. Tribunal Superior de Medellín. (2021). Sentencia 049. Rad. 05129-31-03-001-2018-00078-02: *confirma sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado Civil del Circuito de Caldas – Antioquia el 03 de marzo de 2020, en razón de la inconformidad con el monto fijado como indemnización por la imposición de servidumbre eléctrica.* M.P. Martha Cecilia Ospina Patiño. Tribunal Superior de Medellín.

Colombia. Presidente de la República. (1998). Decreto 1420 de 1998 (julio 1998): *Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.* Diario Oficial.

Colombia. Presidente de la República. (2014). Decreto 556 de 2014. (marzo 2014): *Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.* Diario Oficial.

Colombia. Presidente de la República. (2015). Decreto 1170 de 2015. (mayo 2015): *Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.* Diario Oficial.

- Colombia. Presidente de la República. (2016). 458 de 2016 (marzo 2016): *Por el cual se modifica el párrafo 2 del artículo 2.2.2.17.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, Decreto 1074 de 2015*. Diario Oficial.
- Ferrer Beltrán, J. (2017). El control de la valoración de la prueba en segunda instancia. *Revista Revus*, No. 33, tomado de [<https://journals.openedition.org/revus/4016>]
- Gaitán, Loly A. (2010). La prueba de oficio en proceso civil: ¿imparcialidad del juez e igualdad de las partes, *Revista de Derecho Privado*, No. 23, Universidad de los Andes. P. 12.
- López Barrios, J. (2013). *Metodología jurídico pericial I. Elaboración de dictámenes periciales*. 1ª Edición.
- López Blanco, H. (2017). *Código General del Proceso*. (Tomo III. Pruebas). Editorial Dupre Editores Ltda.
- Pico i Junoy, J., De Miranda Vásquez, C. (2017). *Peritaje y prueba pericial*. Librería Bosch S.L.
- Real Academia Española [RAE]. (2014). *Diccionario de la lengua española*. 23º edición. [en línea <https://dle.rae.es/>]