

¿El perito para cuantificar los perjuicios patrimoniales debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA?



Por **Jorge Pantoja Bravo**
ddanos100@gmail.com
www.ddanos.com

La respuesta es negativa. En la cuantificación de los perjuicios patrimoniales en un proceso judicial, generalmente de la jurisdicción civil, contencioso administrativo o en el Incidente de Reparación Integral en el proceso penal, el perito se rige por el Código General del Proceso, especialmente por el artículo 226 y siguientes; sin exigir un requisito adicional, como el Registro Abierto de Avaluadores, RAA.

1. Dicho registro es taxativo para las 13 categorías

Dicho registro es taxativo para las 13 categorías que Ley 1673 de 2013, o sea, exclusivamente para estas categorías, como muy bien lo dice la Superintendencia de Industria y Comercio: “*estará encaminada a fijar o establecer el precio o valor de un bien*”, de los bienes inmuebles urbanos, categoría 1, bienes inmuebles rurales, categoría 2, y similares, veamos algunas.

No.	CATEGORÍA	ALCANCES
1	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en área urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, cómo viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin

		plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
--	--	--

Y la categoría 12 y 13 dice:

12	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

La categoría 13 de “Intangibles Especiales” que fija el alcance de Daño emergente, lucro cesante y daño moral se puede cuantificar de manera exclusiva dentro de esta categoría, siendo equivocado extender estos rubros indemnizatorios a toda controversia jurídica o pleito en donde se solicite la cuantificación de daños y perjuicios patrimoniales por perito idóneo.

Respecto a los daños morales es potestad exclusiva del señor juez(a) desde el siglo pasado hasta la actualidad, pensar que una persona inscrita en el RAA lo pueda hacer fuera de la categoría 13, estaría invadiendo la órbita del juez, en tal sentido, lo convertiría en juez; siendo vedado al perito cuantificar el daño moral, sin implicar que el litigante los solicite, pudiendo solicitarlos de manera desproporcionada dado que no le rige las sanciones del artículo 206 de Código General del Proceso.

Es más, si estos daños y perjuicios patrimoniales que se generan por ejemplo por una obra civil de construcción de un edificio, en la cual hay un error de calculo estructural y este se derrumba; la doctrina y la jurisprudencia ha determinado que pueden actuar dos peritos, el uno para determinar el error de cálculo estructural y el otro, los perjuicios patrimoniales causados, dado que el objeto es diferente: el uno científico, y el otro es un dictamen que la doctrina denomina “de opinión”, pero no cualquier opinión, sino de una persona experta en el área.

A ninguno de los dos se le exige el registro en el RAA, criterio aplicado por la Corte Suprema de Justicia por medio de la Sala de Casación Civil en sentencia del 24 de junio de 2021 y la respuesta de la Superintendencia de Industria y Comercio de junio de 2023 que se analizan en el presente escrito.

2. Respuesta de la Superintendencia de Industria y Comercio de junio de 2023

El litigante en una Audiencia de Alegatos:

“Mi persona fue muy explícito en que Ley 1673 de 2013, ‘por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones’, a inscripción al RAA, Registro Abierto de Avaluadores de bienes inmuebles como lo estipula en el artículo 1º sobre el objeto y fines de esta ley.

De otra parte, en la Audiencia de contradicción de dictamen, **el perito manifestó que para rendir el presente dictamen no se requiere dicha inscripción al RAA**

En el minuto 1:10:58

Jueza: *Hay una cita que tiene que ver con las indemnizaciones, es la categoría 13, tiene que revisarlo, es una parte de inmuebles y otra parte es de indemnizaciones, hay que revisarlo, hay una parte de inmuebles y otra la categoría 13 corresponde a indemnizaciones,*

Perito: *Dese cuenta, permítame meterme a Derecho, no hay más, esa ley no modificó el artículo 226 del CGP.*

Amplía su concepto y dice que la categoría 13 es para valoración de empresas, para el Will Wood que no es el caso que nos ocupa.

De mi parte, no encontré un concepto de “intangibles especiales”, es casi un nombre personalizado como lo tiene ECOPETROL “activos de Propiedad Industrial Core” que representan casi el 30% del portafolio, son llevados al mercado para conseguir ventajas competitivas tecnológica. Fíjese que en INTANGIBLES el concepto se puede entender, no así en el de INTANGIBLES ESPECIALES a los cuales se aplica el Daño emergente, lucro cesante, daño moral. El perito en su audiencia de contradicción manifestó que el daño moral desde el siglo pasado hasta el presente ha sido reconocido y cuantificado por el Juez según su arbitrio judicial. Por supuesto, que en este caso de manera taxativa el evaluador debe estar inscrito en el RAA, pero no en el asunto que nos ocupa.

Al respecto el litigante JORGE YANDAR realiza consulta a la Superintendencia de Industria y comercio, con la siguiente respuesta.



Bogotá, D.C., junio de 2023

Señor
JORGE SAMUEL YANDAR MARTÍNEZ
josayama@yahoo.com
Bogotá, D.C.

Asunto: Radicación: 23-223727

1. OBJETO DE LA CONSULTA

No obstante, concretamente en relación con los interrogantes que nuevamente plantea, manifestamos:

"PREGUNTA 1: *El perito, de parte o auxiliar judicial, para cuantificar los perjuicios patrimoniales debe estar inscrito en el RAA. La respuesta sería EL PERITO de parte o auxiliar judicial SI DEBE ESTAR INSCRITO o la negativa EL PERITO de parte o auxiliar judicial NO DEBE ESTAR INSCRITO. Por las siguientes razones, 1, 2,, 3,,4,5, (para nada se cuestiona la actividad del AVALUADOR)"*



Respuesta:

En adición, se ofrece oportuno aclarar que, **existen sendas diferencias entre un perito y un evaluador**; por una parte, **un perito es un experto en una determinada área de conocimiento y, la finalidad de su labor es proporcionar una opinión especializada y objetiva sobre algún aspecto específico que requiere de su conocimiento técnico**; por su parte, **un evaluador es quien a través de diferentes métodos, técnicas y herramientas, fija o establece el precio o valor de un bien, es decir, la actividad del evaluador siempre estará encaminada a fijar o establecer el precio o valor de un bien.**

En ese sentido, **sólo la persona que intervenga en un proceso en calidad de evaluador**, esto es, para cuantificar el precio de un bien, un activo o un derecho, **en cualquiera de las trece especialidades determinadas en el Decreto 1074 de 2015, deberá presentar certificado de inscripción vigente en el RAA** el cual debe reflejar que se encuentra inscrito en la categoría para la que está rindiendo el avalúo, como prueba idónea de su calidad de evaluador.

Es claro entonces, que como lo dice la Superintendencia de Industria y Comercio: “existen sendas diferentes entre un perito y evaluador”, estipulando que

“Un evaluador es quien a través de diferentes métodos, técnicas y herramientas, fija o establece el precio o valor de un bien, es decir, la actividad de evaluador siempre estará encaminada a fijar o establecer el **precio o valor de un bien**”. (negrilla de la Superintendencia).

Entonces la finalidad del evaluador es **“fijar o establecer el precio o valor de un bien”**

3. Dictamen rendido por Ingeniero es acogido pese a no acreditar su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia por medio de la Sala de Casación Civil en sentencia del 24 de junio de 2021¹ en donde la demandada, señora XXX, fue declarada civilmente responsable por los perjuicios que ocasionó al inmueble colindante de su predio con la construcción de una edificación que allí plantó.

En dicho juicio se practicaron dos pericias que abogaban, la una por la demolición del predio afectado y la otra por su reparación estructural, el juez optó por promediar los valores propuestos en los dictámenes practicados y, como resultado de ese ejercicio, condenó al pago de \$260'695.337. Comparto este criterio, en algunos casos la Corte Suprema de Justicia a inferido el ingreso mensual de las profesiones independientes promediando el ingreso bajo testimonio por su coherencia y razonabilidad.

En este caso: uno de ellos presentado por un Ingeniero Civil que emite su dictamen sin estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, dado que no se trata de valorar un bien inmueble (edificio, casa, apartamento), sino de valorar los perjuicios económicos generados por la construcción aledaña de un edificio.

Aspectos que se amplían a continuación.

Dictamen, en mi opinión, contiene una parte técnica (el hundimiento de sus cimientos, las grietas en las paredes, la debilitación progresiva de sus columnas y vigas, etc.; y una parte, económica: la valoración en dinero de las mismas, con el ingrediente adicional de dos dictámenes que difieren en su método: el uno por la demolición y el otro por la reparación, optando el juez de primera instancia por el promedio de los dos dictamen, decisión confirmada por la segunda instancia, inconforme la señora Rosa, dueña del edificio causante de los perjuicios, solicita que se deje sin efectos estas dos sentencias por la Corte Suprema de Justicia y ordene proferir un nuevo fallo en el que realice una correcta apreciación probatoria.

La Corte resuelve la tutela que la señora XXX instauró en contra de la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá y del Juzgado Veinticuatro Civil del Circuito de la misma ciudad, extensiva a los intervinientes en el declarativo de responsabilidad civil. La gestora pidió dejar sin efectos las sentencias de primera (05 dic. 2020) y segunda instancia (19 mar. 2021) que profirieron los accionados en el pleito referido, para, en su lugar, emitir un nuevo fallo en el que se realice una correcta apreciación probatoria.

En lo que nos interesa la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, expresa: “aquella discute que el hecho de que el especialista, un ingeniero civil, no se halle inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, y que su especialidad sea “diseño de vías urbanas, tránsito y transporte”, aminora su credibilidad. No obstante, dice la Sala Civil, se observa

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, sentencia del 24 de junio de 2021, STC7722-2021 radicado n° 11001-02-03-000-2021-01718-00.

que la decisión del juzgador no se torna arbitraria o infundada, pues sobre esa particular crítica caviló:

Y no se diga que el dictamen rendido por el Ingeniero yyy debe ser descalificado por no acreditar su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores que prevé la ley 1673 de 2013, **por cuanto la mentada normativa aplica a** “quienes actúen como **avaluadores, valuadores, tasadores** y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia” (art. 2), entendida la valuación como “la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo” (art. 3).

Es más, el decreto 556 de 2014, reglamentario de la ley 1673, ilustra la esencia de la actividad regulada en dicha ley en su artículo 4º cuyo tenor dispone: (...)

En esa medida, **no siendo un ejercicio de valuación de activos inmobiliarios el que aquí se desarrolló**, sino un examen técnico de la situación del predio y la cuantificación de los costos que tendría su reparación, **mal podría descalificarse por no acreditar como lo hizo “los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional” (art. 226C.G.P.)**, y al estar respaldada en apreciaciones técnicas derivadas de **visitas de campo, análisis documental**, incluido el estudio de suelo practicado para la construcción reprochada y el acompañamiento del “Grupo de Apoyo -Ing. Fernando Castillo (Estudio de Suelos 2014 y personal para fotos y mediciones”, dando **claridad y fundamentación a sus conclusiones**, es dable soportar en él la resolución del caso puesto a consideración de la Sala. (Resaltado de Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia)

Dicha Sala expresa:

Nótese, entonces, que el reproche de la libelista no devela un desatino mayúsculo o constitutivo de la lesión que invoca, sino su mera inconformidad con la apreciación que impartió el convocado al material suasorio allegado y la idoneidad endilgada al experto. (...)

Pues el sentenciador expuso suficientemente **la satisfacción de los requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso** por parte del dictamen acusado, del cual derivó la claridad, exhaustividad y detalle que lo llevaron a asignarle mérito para la sentencia. Es más, fíjese que como bien lo adujo el accionado y acorde a la valoración de «las demás pruebas que obren en el proceso» (art. 232 ibidem), ese dictamen no sólo satisfizo los presupuestos legales, sino que « se acompasa con la [pericial] presentada por» otro experto que participó en el pleito y que detalló los montos cuestionados, pero cuyo valor demostrativo fue reducido, precisamente, por no satisfacer los requerimientos estudiados. . (Resaltado mío)

Es claro que la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en los procesos judiciales es para la valuación de activos inmobiliarios como tal, pero los daños causados a estos de manera física no requieren dicho registro; por supuesto que hay un componente técnico, que lo hará el profesional respectivo y en lo posible en su especialidad (ingeniero

con especialización en cálculo de estructuras, en la construcción de puentes, de represas, de vías y demás), y puede cuantificar de manera económica dado que elabora y/o conocer los presupuestos de obra, valores que puede tomarlos del mercado en el periodo del daño al mes de su informe o al mes muy cercano a este; pero esta valoración económica puede ser encomendada a un perito financiero forense, es decir, conocedor de los rubros indemnizatorios, su cuantificación y actualización dispuesto a sustentarlo y defenderlo en la audiencia de contradicción, sin esta sustentación, audiencia de contradicción del dictamen, dicho dictamen queda sin valor probatorio, queda en nada, dado que no se lo puede considerar como documento, como informe o como testimonio.

El Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en Colombia es a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1673 de 2013 que derogó el listado que era manejado por la Superintendencia de Industria y Comercio y por las Lonjas de Propiedad Raíz, este registro es actualmente el único protocolo de inscripción para los avaluadores, en el caso en comento de **valuación de activos inmobiliarios**, que ejerzan este importante oficio dentro del territorio colombiano.

En consecuencia el perito para cuantificar los perjuicios patrimoniales no debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA.

