

Doctora

MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA- CUNDINAMARCA

E. S. D.

Ref.: Proceso divisorio de Andrés Gouffray Nieto vs. Sunshine Bouquet y otros.

Rad. No.: 2013-00724-00

Asunto: Recurso de apelación contra sentencia del 11 de febrero de 2021, notificada el 12 de febrero de 2021.

JOHN EDWARD PACHÓN HENRÍQUEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma y portador de la tarjeta profesional de Abogado No. 202.584 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de la sociedad COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA S.A.S, acudo respetuosamente ante usted, dentro del término legal, para interponer RECURSO DE APELACIÓN contra sentencia del 11 de febrero de 2021 notificado por estado del 12 de febrero de 2021, fundamentado en los artículos 320 y siguientes del CGP:

### I. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

El artículo 320 del CGP, establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la sentencia únicamente en relación a los reparos concretos que sean formulados por el apelante, en este orden, a continuación se expresará los yerros presentados por el a quo en la providencia del 11 de febrero de 2021, notificada el 12 de febrero de 2021, por lo que me encuentro dentro de la oportunidad procesal para el efecto.

### II. ACLARACIÓN PRELIMINAR.

Manifiesta el Despacho en el encabezado de su providencia que "Habiéndose agotado el trámite del presente, el despacho procede a dictar sentencia (...)". Esta afirmación no es cierta toda vez que dentro del trámite procesal se presentó un incidente de nulidad y una solicitud de actualización del avalúo del bien con el fin de no afectar los derechos



VELÁSQUEZ  
ABOGADOS

ASOCIADOS

que como propietaria tiene mi mandante. Estas solicitudes no fueron atendidas por parte del Despacho, ni en el trámite procesal antes de sentencia ni en la sentencia misma. Esto se constituye en fundamento para que revocar la sentencia objeto de reproche.

### III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

#### 1.1. El juzgador no actualizó el valor del inmueble mediante un nuevo avalúo.

La señora Juez Civil del Circuito de Funza- Cundinamarca en la sentencia objeto de este recurso expresó:

*“Vale la pena señalar que la opción de compra es una prerrogativa sustancial al que pueden acudir los demandados conforme dispone el art. 2336 del C.C., con el fin de adquirir los derechos de cuota de aquel demandante que solicito la venta de la cosa común; claro está que a dicha prerrogativa se accede, de acuerdo con el art. 474 del C.P.C. dentro de los tres días siguientes a la fecha en que la providencia que aprueba el avalúo del bien queda en firme.*

*Así las cosas, como se indicó en líneas anteriores, este estrado judicial mediante auto de 8 de octubre de 2014 corregido mediante proveído de 28 de octubre de la misma anualidad, decretó la venta en pública subasta del inmueble denominado «LA COLINA y LAS POSIDIAS» ubicado en la Vereda «El Estanco» el cual cuenta con una extensión superficial de 34 hectáreas y 5000 mts<sup>2</sup> y se identifica con el F.M.I. No. 50N-17291 de la Oficina de Registros Públicos de Bogotá y cédula Catastral 00-00-0004-0034-000.*

*En firme el avalúo rendido dentro de las presentes diligencias, el apoderado judicial de MEOZ MORA & CIA S. EN C., ANA MARGARITA MORA DE SALAZAR, ROSITA MORA CORTES, HEREDEROS DE ALICIA MORA DE DAVILA (MARÍA ALICIA DAVILA MORA, MARÍA MARGARITA DAVILA DE BERMUDEZ, FRANCISCO DAVILA MORA, LAURA DAVILA MC ALLISTER, ALEJANDRO DAVILA MC ALLISTER, HELENA DAVILA MC ALLISTER y JUAN FRANCISCO DAVILA MC ALLISTER), ISABEL MROA DE CANAL, EMILIA MORA DE GUZMAN, DIEGO MORA HERNANDEZ, PABLO ANDRES MORA HERNANDEZ, MARÍA MERCEDES MORA HERNANDEZ, JOSÉ JOAQUIN*



ional

386

VELÁSQUEZ  
ABOGADOS  
ASOCIADOS

MORA HERNANDEZ, JULIANA MORA DE HERNANDEZ, SANTIAGO MORA HERNANDEZ, MARÍA CLARA MORA HERNANDEZ y RODRIGO MORA HERNANDEZ dentro del término dispuesto para tal fin presentó opción de compra respecto de los derechos cuota que al demandante ANDRÉS GOUFFRAY NIETO (0.41%) y la demandada C.I. SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA LTDA (74.10%) les corresponde.

*Así las cosas, aceptada la oferta, dentro del término concedido por auto de 9 de julio de 2018, el togado de los ofertantes aportó consignaciones por un valor total de \$401.655.471,00, lo cual corresponde al valor fijado en tal providencia, satisfaciendo de esta forma la prerrogativa contenida en el art. 474 del C.P.C.."*

Del extracto de la providencia antes citado, se evidencia que la Juez, en relación al valor del inmueble, tomó el valor del avalúo aprobado por auto del 01 de marzo de 2018, omitiendo el deber de atender a la equidad y los criterios actuariales desarrollados en el artículo 283 del C.G.P. (antes 307 del C.P.C.), en concordancia con el artículo 2, numeral 7 del Decreto 422 del 2000. Pues bien, es evidente que el valor del inmueble ha aumentado desde el momento en que se realizó el avalúo catastral hasta la fecha de la providencia, superando el año 2016, 2017 2018, 2019 y 2020, es decir más de 5 años.

Vale la pena destacar que, este reparo ya había sido advertido por el suscrito, mediante memorial radicado el 08 de abril de 2019, sin obtener respuesta alguna del despacho. En este orden, la Corte Suprema de Justicia, en relación a la importancia del avalúo de un inmueble cuando este es objeto de litigio, afirmó:

*"Así las cosas, la Corte Suprema de Justicia, en relación a la necesidad de actualizar el avalúo catastral cuando el objeto del litigio es un inmueble ha indicado:*

*Al margen de las precedentes consideraciones, resalta la Sala, que en pretéritas oportunidades, se ha concedido el amparo deprecado por considerar que: «la almoneda, si bien requiere de formalidades para llevarse a buen puerto como venta que es, también comporta que observe el meollo sustancial que encierra, cual no es otro, en tratándose de litigios ejecutivos, que se materialice para la satisfacción del pretense crédito en provecho de los intereses del ejecutante, mas no soslayando los del ejecutado que no son otros que lograr que el remate se efectúe por el valor que tienen los bienes*

VELÁSQUEZ  
ABOGADOS  
ASOCIADOS

*objeto del mismo, a fin de poder dar solución en la mayor y mejor manera posible la prestación obligacional aducida, y siendo que el avalúo se realizó en 2009, no es menester medrar en argumentos para denotar que, como en el lapso cursado desde aquella data a la actual los valores de la propiedad raíz se han incrementado, ha de estudiarse nuevamente el punto por parte de la Jueza de conocimiento en aras de lograr el debido equilibrio de los derechos en contienda” (sentencia de 13 de agosto de 2012, exp.: 2012-01147-01).” (Subrayado y negrita por fuera del texto)*

Esta interpretación del Alto Tribunal, demuestra la importancia de la actualización del avalúo de inmueble, con el objeto de que se logre un equilibrio justo de los derechos patrimoniales en litigio. Así las cosas, respecto de la sentencia objeto de apelación, es claro que mi mandante vio vulnerado su derecho fundamental al debido proceso y defensa, así mismo esta providencia generó un grave detrimento patrimonial como consecuencia de la valoración inadecuada realizada por el juez respecto del inmueble, toda vez que el auto del 1 de marzo de 2018 que aprobó el avalúo y a partir del cual se demandó la declaratoria de nulidad que no fue resuelta por el Despacho, **aprobó un avalúo del año 2016**, es decir, año y nueve meses después, para el predio objeto del litigio por un valor de Quientos Treinta y Nueve Millones Sesenta y Dos Mil Quientos Pesos m/c (\$539.062.500) y hoy más de 5 años después de haber sido presentado el avalúo. Dicho avalúo, sin perjuicio de las objeciones que se presentaron por el demandante, se entregó, sin fundamento válido, por un valor inferior al avalúo catastral que se había fijado por Hacienda distrital de Tenjo para el momento. Todo esto contrastado con el avalúo técnico que fue presentado por mí con la solicitud de nulidad que no se resolvió y la solicitud de actualización antes de proferirse sentencia.

Tal y como quedó probado, el valor del inmueble con el paso del tiempo, desde que de manera indebida se aprobó el dictamen, sin haber ordenado una actualización al avalúo que hubiera enervado las peticiones que no fueron atendidas por el Despacho, se incrementó de manera importante, lo que indica que continuar con el mismo valor causaría un detrimento patrimonial a mi mandante producto de una decisión irracional e irrazonable. La Corte Constitucional ha manifestado que:

<sup>1</sup> CSJ, Cas. Civil, Sent. Dic. 16/2019, Rad. 25000-22-13-000-2019-00326-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.



**VELÁSQUEZ**  
**ABOGADOS**  
**ASOCIADOS**

"Las decisiones judiciales tienen que respetar elementos básicos de racionalidad y razonabilidad y, en general suficiencia argumentativa. No basta que el juez apoye una interpretación determinada. La conclusión del ejercicio hermenéutico, para que se estime válido, y sin considerar que se apoye en tesis de únicas respuestas correctas o diversas respuestas correctas, demanda que sea producto de un razonamiento jurídico que respete condiciones propias de la razón práctica. En este orden de ideas deben satisfacerse condiciones de justificación interna y externa, lo que permite controlar la decisión judicial."<sup>2</sup> (Subrayado fuera de Texto).

Lo contrario a una decisión racional o razonable es una decisión arbitraria que implica el desconocimiento de los derechos fundamentales de quienes intervienen en el proceso, por ello existe jurisprudencialmente la prohibición de la arbitrariedad la cual "(...) supone un reconocimiento de la jerarquía normativa. La interpretación de un texto normativo no puede aparejar el desconocimiento de la norma superior y, en ningún caso, llevar al desconocimiento de los derechos constitucionales. En tal caso, además de violar el principio de supremacía constitucional (C.P. art. 4), el intérprete desborda sus funciones constitucionales, pues es fin esencial del Estado "garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución" (C.P. art. 2)."<sup>3</sup>.

Confirmar la providencia, sin que se hubiera resuelto la nulidad y sin haber ordenado la actualización del avalúo del inmueble, causaría un detrimento patrimonial a mi mandante producto de la violación a derechos fundamentales como el debido proceso y la legítima defensa.

**1.2. Omitió resolver solicitud de nulidad y actualización de avalúo del inmueble radicado el 08 de abril de 2018**

El juzgado vulneró el derecho fundamental al debido proceso en cabeza de mi mandante, pues expidió la sentencia objeto de apelación omitiendo resolver la solicitud de nulidad y actualización de avalúo del inmueble radicado el 08 de abril de 2018. Al respecto la juez expresa en sentencia del 11 de febrero de 2021:

\_\_\_\_\_

C. Const., Sent. T-688, ago. 8/03. M.P. Eduardo Montealegre Lynett.

C. Const., Sent. T-546, jul. 18/02. M.P. Eduardo Montealegre Lynett.

\_\_\_\_\_

*gp*

VELÁSQUEZ  
ABOGADOS  
ASOCIADOS

*“De acuerdo con lo anterior, y atendiendo que dentro de la actuación surtida no se advierte causal alguna de nulidad total o parcialmente el presente asunto, el despacho considera, que la oferta de compra cumple con las exigencias contenidas en el art. 474 del C.P.C., por lo que procederá a adjudicar el derecho de cuota que le correspondiere al demandante ANDRÉS GOUFFRAY NIETO (0.41%) y la demandada C.I. SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA LTDA (74.10%), a los oferentes en la proporción señalada por su apoderado judicial mediante escrito presentado el 24 de julio de 2018. (fl. 293- 294).”*

Esta aseveración es errónea y no es cierta pues, en primer lugar, el juzgador omitió resolver solicitud de nulidad interpuesta en el mes de abril de 2018, sin realizar pronunciamiento en relación a esta solicitud, añadiendo que tampoco tuvo en cuenta los argumentos desarrollados en esta al momento de decidir el presente litigio.

En segundo lugar, como se afirmó en el mencionado memorial, este despacho omitió ordenar la obligatoria actualización del avalúo del bien, lo que conlleva a una nulidad de todo lo actuado, pues como se afirmó en su momento: (i) Se omitió la práctica de una prueba obligatoria para poder continuar con el trámite en los términos del numeral 5 del artículo 133 del CGP, en este caso la actualización del avalúo catastral y; (ii) Se explicó la necesidad de actualizar el avalúo del inmueble con el objeto de no causar un detrimento patrimonial a mí mandante con una decisión judicial irracional e irrazonable, como la aquí apelada.

#### IV. PETICIÓN

Por todo lo anterior y en harás de proteger el debido proceso y los derechos patrimoniales en cabeza de mi mandante, respetuosamente solicito al Tribunal Superior de Cundinamarca-Sala Civil:

- 2.1. Admita el presente recurso de apelación.
- 2.2. Revoque la decisión adoptada en lo relacionado al valor del inmueble, por no estar actualizado conforme a avalúo catastral actualizado.



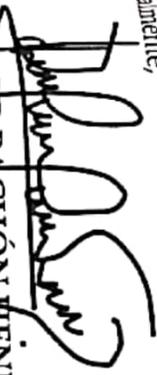
VELÁSQUEZ  
ABOGADOS  
ASOCIADOS

En su lugar dicte sentencia complementaria por la omisión en la que cayó el juez  
sentencia al dictar sentencia fundamentada en un valor desactualizado del  
debe

V. ANEXOS

Copia de memorial realizado por el suscrito radicado el 08 de abril de 2021 al  
Jefe Civil del Circuito de Funza-Cundinamarca y que ya se encuentra dentro del  
siente.

diamente,

  
EDWARD PACHÓN HENRÍQUEZ

No. 1.018.408.986  
No. 202.584 del C. S de la J.

2020 2/2