

Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación - Auto de 29 de octubre de 2021

NR Abogado <nrbogado@sarriarealpe.com>

Mar 09/11/2021 12:57

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

[j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**PARTE DEMANDANTE: OSCAR BERNAL GUZMAN**

**PARTE DEMANDADA: ALEJANDRA GÓMEZ ZAPATEIRO, NEYLA NATALIA GÓMEZ ZAPATEIRO  
Y LUISA FERNANDA GÓMEZ ZAPATEIRO**

**RADICACIÓN: 76001 3103 016 2020 00173 00**

Adjunto el presente correo el Recurso de Reposición y en Subsidio Apelación que se está proponiendo contra el Auto de 29 de octubre de 2021 proferido por el despacho.

Adicionalmente me permito reiterar el link <https://1drv.ms/u/s!Alz6w4kuLnogiUvF2vat-SE10I1h?e=6Rg5Hz> donde se pueden ubicar los siguientes documentos que fueron aportados como prueba en la contestación de la demanda y que no han sido considerados por el señor juez para fijar el precio de venta del inmueble dentro del presente proceso:

1. Avalúo del inmueble identificado con matrícula 370-37064 elaborado por CAMILO JIMÉNEZ ARANA y ANDRÉS SILVA de fecha 08 de marzo de 2021, el cual incluye el avalúo en retrospectiva del inmueble, del año 2015, previo a la realización de mejoras por mis poderdantes.
2. Recibos de impuesto predial del inmueble años 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.
3. Facturas Home Center por valor de \$5.564.890.00. y certificado CONSTRUACABADOS por valor de \$18.000.000 sobre gastos de mejoras.

Finalmente, con el presente escrito, la parte que represento reitera nuevamente su voluntad de ejercer el derecho de compra consagrado en el artículo 414 del Código General del Proceso.

Cordialmente,

**MIGUEL NICOLÁS FEDERICO REALPE VILLOTA**

Abogado

SARRIA REALPE ABOGADOS



Señor

**JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

[j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j16cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

REF: **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN AUTO 29-10-2021**  
PARTE DEMANDANTE: **OSCAR BERNAL GUZMAN**  
PARTE DEMANDADA: **ALEJANDRA GÓMEZ ZAPATEIRO, NEYLA NATALIA GÓMEZ ZAPATEIRO Y  
LUISA FERNANDA GÓMEZ ZAPATEIRO**  
RADICACIÓN: **76001310301620200017300**

**MIGUEL NICOLÁS FEDERICO REALPE VILLOTA**, apoderado judicial de la parte demandada, por el presente medio me permito proponer recurso de REPOSICIÓN y en subsidio APELACIÓN contra el Auto de fecha 29 de octubre de 2021 notificado en estado de 05 de noviembre de 2021, para lo cual me permito solicitar se tenga en cuenta lo siguiente:

De una parte, equivocadamente y sin un estudio preciso y de fondo del caso, en el Auto de fecha 29 de octubre de 2021, el juzgado expone que su decisión de adoptar el avalúo aportado por la parte demandante tiene como fundamento que, si bien tanto el dictamen aportado por la parte demandante como el aportado por la parte demandada coinciden en analizar aspectos similares, la diferencia entre ambos radica en *"el valor del metro cuadrado del inmueble tasado en el aportado por la parte demandante en \$865.348 y el aportado por la parte demandada en \$800.000"*; y continúa exponiendo que el despacho, luego de realizar un análisis que no describe ni explica en su metodología o forma, *"puede concluir que el avalúo idóneo para el inmueble de marras debe ser el aportado por la parte demandante, comoquiera que la suma de \$564'000.000.00 M/Cte. se ajusta al valor comercial de la zona de ubicación tal y como lo expone el perito, e igualmente porque les brinda una mejor utilidad económica a los comuneros al momento de efectuarse la pública subasta"*.

De otra parte, de forma apresurada y sin analizar los documentos aportados con la contestación de la demanda, deniega la solicitud de reconocimiento de mejoras realizada por la parte que represento, por considerar que no vienen debidamente especificadas y estimadas, concluyendo que no se demostró la existencia de las mismas.

Frente a la falta de análisis que derivó en las conclusiones que dieron lugar a la errada decisión del señor juez, procedo a mencionar los motivos que dan lugar a proponer el presente recurso de reposición y en subsidio de alzada contra el auto de 29 de octubre de 2021.

En primer lugar, el señor juez no tiene en cuenta hechos que guardan similitud y fueron aceptados y narrados en sus escritos de demanda y contestación tanto por el demandante como por las demandadas; segundo, no observó que lo que se realizó mediante la contestación de la demanda, fue precisamente una objeción al dictamen presentado por la parte demandante el cual se considera desfasado y falto de información para obtener las conclusiones a las que arriba, como es por ejemplo el precio del inmueble; tercero, no consideró que al demandante nunca se allanó a cumplir sus obligaciones como propietario del inmueble en la proporción que le correspondía hacerlo, concernientes al pago de impuesto predial unificado; y finalmente, no tuvo en cuenta de ninguna

manera, la solicitud de reconocimiento de mejoras que realizó la parte que represento en la contestación de la demanda la cual resolvió en el auto atacado de forma ligera y carente de estudio.

#### **I. HECHOS DE LA DEMANDA NO CONSIDERADOS POR EL SEÑOR JUEZ AL FIJAR EL PRECIO DEL BIEN**

1. De acuerdo con la escritura pública 2853 de 22 de diciembre de 2015 de la Notaría Segunda de Cali, el valor por el cual enajenaron a mis representadas sus porcentajes de derechos de propiedad los señores ROBERTO BERNAL GUZMÁN y LUCÍA BERNAL GUZMÁN, hermanos del demandante OSCAR BERNAL GUZMÁN, y quienes recibieron similar porcentaje de 6.666% como adjudicación dentro de la sucesión del señor JAVIER BERNAL BAENA, fue por la suma de \$15.331.701,434.

En dicho momento, el hoy demandante ÓSCAR BERNAL GUZMÁN decidió no realizar la venta de su derecho de propiedad a mis representadas aun cuando los demás adjudicatarios y hermanos del demandante sí lo hicieron al tratarse de un precio justo. Su intención no era otra que esperar a que el bien incrementara su precio por las mejoras y mantenimiento del mismo, de lo cual nunca colaboró, para buscar hacerlo luego mediante un proceso como el presente y sacar provecho de ello.

2. Desde la fecha en que fue adquirido por mis representadas el 93,334% del derecho de propiedad sobre el inmueble a los adjudicatarios dentro de la sucesión del señor JAVIER BERNAL BAENA, ellas han ostentado su posesión y vivido en el mismo desde el año 2017 habiendo realizado mejoras que han incrementado su valor. Adicionalmente, han cancelado cumplidamente los valores por concepto de impuesto predial lo cual nunca realizó el demandante.

3. Más adelante, cuando en el año 2020, el ahora demandante OSCAR BERNAL GUZMÁN solicita la audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Cali, su pretensión había ascendido a \$30.000.000, sin tener en cuenta los valores del mercado y demostrando únicamente una voluntad de aprovechar el mejor valor que ha adquirido el bien inmueble debido a las mejoras que han realizado las señoras ALEJANDRA EUGENIA GÓMEZ ZAPATEIRO, NEYLA NATALIA GÓMEZ ZAPATEIRO y LUISA FERNANDA GÓMEZ ZAPATEIRO.

#### **II. PRECIO DETERMINADO DEL BIEN POR EL JUEZ NO TUVO EN CUENTA LA OBJECCIÓN REALIZADA EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA AL DICTAMEN APORTADO POR EL DEMANDANTE**

Como se expresó en la contestación de la demanda y se itera en el presente escrito, debemos mencionar que el demandante pretende mediante el presente proceso el pago de su porcentaje de propiedad de 6.666% por un precio que no se ajusta a derecho, para lo cual ha aportado un avalúo elaborado por los profesionales CARLOS HUMBERTO PLATA FRANCO y JUAN PABLO PLATA MONTOYA de fecha septiembre de 2020, el cual es totalmente desfasado y contiene múltiples errores al haber sido realizado sin conocer el interior del inmueble y sus acabados, así como las mejoras adelantadas por la parte demandada.

Este avalúo fue objetado conforme a la ley en la contestación de la demanda mediante sendos argumentos que no fueron tenidos en cuenta y menos revisados por el señor juez al fijar el precio del inmueble en el auto atacado. Al respecto, vale la pena citar el artículo 409 del Código General del Proceso que expone:

*“Artículo 409. TRASLADO Y EXCEPCIONES. En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo.”* (resaltado fuera de texto)

La objeción al dictamen presentado por el demandante radica en lo siguiente:

1. Por desconocer o no haber visitado jamás el área privada o el interior del inmueble, el avalúo de la demandante no contempló la distribución arquitectónica ni los acabados internos del inmueble objeto del presente proceso divisorio, lo cual implica un sesgo muy grande de valoración dado que no conocen a ciencia cierta el estado de conservación del mismo, ni les permite apreciar de forma exacta, las mejoras que fueron realizadas por las demandadas; que por no conocerlas, les hace suponer sus costos de forma errada y sobrevalorarlas, concluyendo apresuradamente un valor del inmueble muy por encima del precio justo. Lo anterior se evidencia con expresiones tales como *“la propiedad está en muy buenas condiciones”*, lo cual no describe específicamente la misma y es por demás irresponsable por parte del experto que no conoce el interior del predio pues estas solo pueden hacerse cuando se ha tenido conocimiento del real estado en que se encuentra una edificación, sin ser un dato susceptible de ser valorado por intuición como lo pretende el dictamen en cuestión.
2. La memoria descriptiva no contempla de forma clara los datos y características del inmueble al punto que no contiene por ejemplo, una descripción del área privada del mismo respecto de la cual se limita a manifestar que *“no se tiene el dato”*.
3. Respecto de la información sobre servicios públicos no contempla el avalúo presentado por la actora que el inmueble sí cuenta con servicio público telefónico.
4. Las depreciaciones por edad y estado, son completamente erradas por no tener el profesional que realizó la experticia, los elementos de valoración y juicio acertados, puesto que no conoció el interior del inmueble, el tipo de mejoras que fueron adelantadas en el mismo y que tienen alrededor de 5 años, lo cual ni siquiera mencionó en ese punto, como tampoco se refirió a su estado actual, limitándose a mencionar únicamente su año de construcción sin considerar como se dijo, las remodelaciones realizadas.
5. Las especificaciones y acabados de obra indicados en el avalúo, carecen de rigor descriptivo, pues como antes se indicó, el profesional que elaboró el dictamen no tuvo la oportunidad de conocer el interior del inmueble, su estado actual y las mejoras que fueron adelantadas por la parte demandada.
6. La metodología de valuación utilizada de enfoque de mercado comparativo, teniendo en cuenta que el profesional evaluador no conoce el interior del inmueble y su estado actual, resulta completamente sesgado y subjetivo para determinar de forma real su precio, puesto que los inmuebles que se encuentran o toman como referencia comparativa, no corresponden o asimilan en sus características y especificaciones, con el bien objeto del presente proceso, lo cual hace que el método se encuentre claramente errado en su aplicación.

7. Similar suerte corren los métodos empleados de renta y de valoración por reposición, los cuales resultan completamente sesgados y excesivos en sus apreciaciones, y no pueden plantearse como técnicas de valoración sino es conociendo el estado real interno de la edificación, lo cual como hemos explicado y manifiesta el evaluador en su informe, no fue conocido.

Como se puede constatar, es claro que el avalúo presentado por la parte demandante, está a todas luces sesgado y contiene múltiples errores que lo llevan a determinar, aun sin conocer detalles fundamentales de la edificación como las mejoras que le fueron realizadas, un valor excesivo de venta del inmueble objeto del presente proceso por \$564.000.000, el cual intuye el referido avalúo por cuanto carece de suficientes elementos de cálculo que le permitan acercarse al precio real.

Fue por lo anterior, que se aportó un dictamen certero, elaborado por los profesionales CAMILO JIMÉNEZ ARANA y ANDRÉS SILVA de fecha 08 de marzo de 2021, el cual tiene como propósito, que el señor juez pudiera establecer de forma más exacta y acertada la valoración del bien objeto de división para su venta y adquisición en remate, o como se manifestó, por la parte demandada cuando en el debido tiempo se ejerza el derecho de compra.

Sin duda alguna, el avalúo aportado por la parte demandada como prueba, determina un valor mucho más acorde a la realidad del sector, al mercado actual, y sobre todo, fue concluido conociendo de forma clara y fehaciente, las mejoras realizadas al bien objeto del presente proceso, habiendo sido establecido en \$466.810.000.00.

Adicionalmente, y para efectos prácticos y de evidenciar el valor de las mejoras realizadas al inmueble por la parte demandada, junto con este avalúo de fecha 08 de marzo de 2021, presentamos experticia elaborada por los profesionales CAMILO JIMÉNEZ ARANA y ANDRÉS SILVA realizada en retrospectiva para el año 2015, que incluye registro fotográfico cuando fue adquirido el mismo por mis representadas, arrojando para ese entonces, la valoración del inmueble por la suma de \$294.805.000, lo que nos permite concluir que entre los años 2017 a 2021, el bien inmueble ha incrementado su valor por la suma de \$172.005.000 correspondiente a las mejoras realizadas, para llegar a un valor actual de \$466.810.000.00.

### **III. EL PRECIO DETERMINADO POR EL JUEZ NO ANALIZÓ EL NO CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES A CARGO DEL DEMANDANTE Y PRECIO REAL DE SU PORCENTAJE DE PROPIEDAD**

La parte demandante, desde la fecha en que le fue adjudicado su porcentaje de propiedad sobre el bien objeto del presente proceso de división, no ha cumplido con su obligación legal de cancelar los valores correspondientes a impuesto predial, los cuales siempre han sido cancelados por las demandadas.

Desde el año 2015 la demandada ha canceló los siguientes valores de impuesto predial:

- 2015: \$2'827.950
- 2016: \$5'046.549
- 2017: \$4'157.028
- 2018: \$2'736.000
- 2019: \$3'054.800
- 2020: \$3'373.600
- 2021: \$3'692.400

Total: \$24'888.327

De este valor, al demandante le hubiera correspondido cancelar la suma de \$1.659.055 por los 7 años que a la fecha ha ostentado el 6.666% del derecho de propiedad del inmueble objeto de división.

Frente al pago de servicios públicos, aun cuando la casa permaneció desocupada entre los meses de diciembre de 2015 hasta 30 de mayo de 2017, el demandante nunca se allanó a cancelar los valores correspondientes a servicios públicos que se describen de la siguiente forma:

- Acueducto, alcantarillado, energía, aseo integral y alumbrado público a razón de \$65.000 mensuales, lo cual arroja por el término de 17 meses, la suma de \$1.105.000.00 aproximadamente.
- Gas natural domiciliario a razón de \$2.600 pesos mensuales, lo cual arroja por el término de 17 meses, la suma de \$44.200.

Total servicios públicos por los meses en que la casa permaneció desocupada: \$1.170.000. De este valor al demandante le hubiera correspondido cancelar la suma de \$77.992.00

Lo expuesto en el presente punto, aunado a lo mencionado en el anterior donde indicamos que el valor del inmueble para el 2015 que era de \$294.805.000, año desde el cual el demandante nunca ha cumplido sus obligaciones como propietario como era impuesto predial y servicios públicos antes descrito, sumado a las mejoras que fueron realizadas desde el año 2015 por las demandadas de las que nunca participó ni a las que aportó el demandante; nos permite afirmar que el valor del inmueble para el año 2015 debe ser el valor de base del derecho reclamado por el demandante, para concluir que el valor actual del porcentaje de propiedad del demandante sobre el inmueble, asciende a la suma de \$17.914.000.00.

#### IV. PRECIO FIJADO POR EL JUEZ NO CONTEMPLA MEJORAS ADELANTADAS POR LAS DEMANDADAS

El artículo 412 del Código General del Proceso expone sobre el reconocimiento de mejoras:

*“Artículo 412. El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.”*

En este punto se debe indicar que desde el año 2016, fueron adelantadas por las demandadas, mejoras en el inmueble objeto del presente proceso divisorio, de las cuales se desprenden sendas facturas que se aportaron con la contestación de la demanda como pruebas y respecto de las cuales el demandante no aportó ningún valor aun cuando es propietario del 6.666% del inmueble.

Al respecto se relacionaron en la contestación facturas de compra en el almacén Homecenter por valor de \$5.564.890 y certificación de la empresa CONSTRUACABADOS por compras realizadas en ese establecimiento, por valor de \$18.000.000.

Las citadas mejoras, se pueden constatar y ponderar al poner en comparación la valoración del

inmueble realizada de forma retrospectiva para el año 2015 frente la valoración del inmueble realizada de fecha 08 de marzo de 2021 por los profesionales CAMILO JIMÉNEZ ARANA y ANDRÉS SILVA, que se aportaron como prueba de conformidad con el artículo 412 del Código General del Proceso antes indicado. Estas mejoras corresponden a la fachada y antejardín, pisos internos, pintura interna, muebles de baños y sus acabados, closets, cielos razos, parte del sistema hidráulico y eléctrico, entre otras mejoras de tipo necesario.

Bajo la gravedad de juramento, como exige el artículo 412 en relación al artículo 206 del Código General del Proceso, fue aportada experticia elaborada por los profesionales CAMILO JIMÉNEZ ARANA y ANDRÉS SILVA donde se determina, de una parte, el valor actual del inmueble por \$466.810.000.oo. que incluye la valoración de las mejoras realizadas por las demandadas, y de otra, el valor del inmueble para el año 2015 por \$294.805.000.oo, cuando fue adjudicado al demandante y adquirido por las demandadas.

Como se observa, para el año 2015, cuando no existían mejoras realizadas al inmueble, este arrojaba una valoración por la suma de \$294.805.000, lo que nos permite concluir que durante los años 2017 a 2021, por razón de las mejoras realizadas al predio, el bien inmueble incrementó su valor por la suma de \$172.005.000 para llegar al avalúo actual de \$466.810.000.oo.

El mayor valor adquirido por el predio debido a las mejoras realizadas, en relación con el porcentaje de propiedad del demandante sobre el mismo, permite inferir que a este último, le correspondería asumir respecto de esas mejoras, la suma de \$11.465.853.oo, situación que debió ser considerada por el señor juez para determinar el valor de venta del inmueble, así como el valor del porcentaje en cabeza del demandante.

En este punto es preciso manifestar que, considerar al fijar el precio del inmueble los puntos pasados por alto por el señor juez resulta de vital importancia en el presente proceso, por cuanto como lo manifestaron el demandante y la parte demandada, es voluntad de ambas que esta última adquiera, pero por el precio justo y teniendo en cuenta mejoras y pagos realizados por mis representadas, el porcentaje de propiedad que ostenta actualmente el demandante.

Es por lo expuesto, que muy respetuosamente debemos mencionar que la razón expresada por el señor juez respecto de que el precio que determinó del inmueble con base en el avalúo aportado por el demandante *"les brinda una mejor utilidad económica a los comuneros al momento de efectuarse la pública subasta"*, es totalmente irrelevante y muestra un desconocimiento de la voluntad de las partes, habida cuenta de que es el mismo demandante quien reconoce que por ser él, titular de un porcentaje muy bajo de propiedad sobre el inmueble de marras, la vía más expedita es que las demandadas adquieran dicho porcentaje, lo cual fue además expresado por el suscrito como la voluntad de las demandadas, situación que no ha podido concretarse por las pretensiones desproporcionadas del precio de su derecho que fijó el demandante, quien como se mencionó, no quiso recibir el mismo valor que recibieron por similar porcentaje de propiedad sus hermanos ROBERTO BERNAL GUZMÁN y LUCÍA BERNAL GUZMÁN en el año 2015.

Lo anterior, permite entrever que contrario a lo que determina el señor juez, lo que se busca en este tipo de procesos y en el presente donde se ha tratado de un conflicto en el cual un comunero pretende que su derecho sobre un inmueble sea pagado de forma excesiva, es fijar el precio justo de venta de un inmueble, que no obtener el mayor valor de venta del mismo, pues iteró, es voluntad

S

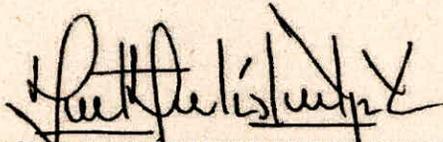
R

SARRIA REALPE  
ABOGADOS

de mis poderdantes y del mismo demandante que el inmueble sea adquirido en un 100% de su derecho de propiedad por parte de mis defendidas, y dicho valor de adquisición que determine el juez, debe ser el justo, no el que más provecho traiga para una de las partes.

Teniendo en cuenta lo anterior, de la manera más atenta le solicito se sirva revocar el auto atacado y determinar conforme a las pruebas aportadas el valor de venta del inmueble. En subsidio apelo.

Cordialmente,



**MIGUEL NICOLÁS FEDERICO REALPE VILLOTA**  
T.P. No. 159.914 del C. S. De la Judicatura.  
C.C. No. 94.061.784 de Cali.

