ASESORIAS JURIDICAS
CALLE 3 No. 73-60 APARTAMENTO 103
CORREO ELECTRÓNICO: lusstella2000@yahoo.com
CELULAR: 317-4618492
CALI – VALLE

Santiago de Cali, Septiembre 3 de 2020

Señor
JUZGADO 1 PROMISCUO DE CANDELARIA - VALLE
E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO INTERLOCUTORIO No. 684
PROCESO: VENTA DEL BIEN COMUN
DEMANDANTE JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO
DEMANDADO: CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO Y OTROS
RADICIACION: 2017-053

LUZ STELLA AGUIRRE SALCEDO, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, presento ante este despacho el **RECURSO DE REPOSICION** conforme lo establece el artículo 318 del C.G.P**, en contra** del auto interlocutorio No, 684 del 31 de agosto de 2020, notificado mediante el estado No.089 del 1 de septiembre de 2020, específicamente contra el numeral tercero de la parte resolutiva, , por lo siguiente:

En el numeral 3 del resuelve del auto interlocutorio No,684 del 31 de agosto de 2020, notificado mediante el estado No.089 del 1 de septiembre de 2020, se indica; **"APROBAR EL AVALUO DADO EN EL PREDIO OBRANTE AL FOLIO 18 AL 28, EL CUAL NO FUE OBJETADO POR LA PLURAL PARTE DEMANDADA, DENTRO DEL TERMINO DEL TRALADO OTORGADO".**

Conforme a lo anterior, se le manifiesta al despacho que el valor del avalúo comercial dado al inmueble objeto de demanda, ubicado en el corregimiento del Arenal, Municipio de Candelaria, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 378-24950, se aportó con la respectiva prueba documental en la presentación demanda de VENTA DEL BIEN COMUN , donde se demuestra que este predio para el año 2017, tenía un avalúo comercial de $36.000.000 , avalúo que fue realizado por el perito evaluador ORLANDO VERGARA ROJAS, una persona idónea para hacerlo y en donde se discrimina como valor del terreno la suma de $22.020.000 para un área de 368 metros cuadrados y el valor de la construcción realizada sobre el lote en la suma de $13.979.965 ,que corresponde a un área de 81,32 metros cuadrados. Es de indicar a este despacho que el **avaluó antes indicado no fue objetado por ninguna de la partes en el proceso** y tiene en cuenta factores tales como: la ubicación, la accesibilidad, los servicios públicos que posee, que al sector se accede de manera fácil, rápida por una vía pavimentada y es un inmueble de gran tamaño.

El inmueble objeto de litigio, tiene un avalúo comercial superior al avalúo realizado en el año 2013, situación que no tuvo en cuenta señor juez, al aprobar un avalúo comercial inferior conforme lo indica el numeral 3 del RESUELVE del

ASESORIAS JURIDICAS
CALLE 3 No. 73-60 APARTAMENTO 103
CORREO ELECTRÓNICO: lusstella2000@yahoo.com
CELULAR: 317-4618492
CALI - VALLE

auto a reponer y que obra a folios 18 a 28 del expediente. El avalúo comercial por usted relacionado en el auto objeto de recurso fue solicitado como prueba anticipada en el año 2013, por mis representados en esa época los señores DIEGO FERNANDO SANCHEZ FRANCO Y ADEMIL SANCHEZ DIAZ, tramitado en el juzgado 2 promiscuo de candelaria bajo la radicación No.2013-09, con el objeto de lograr una negociación conciliada entre las partes en dicha época, lo cual no se logró por las diferencias existentes con el demandado CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO, pero que por obvias razones actualmente no corresponde al valor del avalúo comercial que hoy tiene el predio y que de tomarse como valor al momento de la diligencia de remate, iría en detrimento de todos los comuneros, especialmente de quienes no han pretendido actuar como " el primer postulante" para la compra de los derechos de los demás comuneros , cuando lo que se busca en el proceso en mención es la igualdad entre las partes y no la ventaja del uno sobre el otro.

Es de aclarar al despacho, que el avalúo a que se refiere el artículo 3 del resuelve del auto a reponer y cuya copia fue aportada por la parte demandada CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO, lo hizo por pronunciamiento en uno de los hechos de la demanda, pero no lo relaciona como prueba en la contestación de la demanda (artículo 173 C.G.P), ni el despacho judicial hace apreciación alguna al respecto, de igual manera no objeta el avalúo comercial aportado con la demanda dentro del término legal para hacerlo.

Es de recordar que el avalúo comercial , es el que determina el precio que una persona debe pagar o debe fijar a la hora de comprar o hacer una venta de una determinada propiedad, es el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, a diferencia del avalúo catastral, **el comercial presenta una caducidad de 6 a 12 meses**, ya que dentro de ese tiempo los precios reales pueden variar y el mercado inmobiliario puede fluctuar, mientras el catastral tiene una vigencia anual, por lo tanto el avalúo referido en el auto objeto de reposición ya se encuentra caduco, no puede ser considerado como prueba y debe desestimarse por completo.

Existe de igual manera una diferencia entre avalúo comercial y avalúo catastral, pues el avalúo catastral en cambio determina el **valor** no **comercial** de un inmueble para conocer la cantidad correspondiente a cobrar de impuestos, por lo que este avalúo sólo representa una parte del precio total de la propiedad, en nuestro caso, el avalúo catastral del predio al año 2020 está en $12.867.000 , valor superior a los años anteriores.

Como lo expresa el artículo 411 del C.G.P, el juez podrá definir el precio del bien, cuando se presenten avalúos diferentes, pero en nuestro no tendría aplicación este artículo, pues solo se puede estimar como el avalúo comercial del inmueble objeto de la demanda el presentado con la presentación de la demanda, por lo explicado con anterioridad.

Conforme a lo anterior señor juez, de manera respetuosa solicito REPONER el numeral 3 de la parte resolutiva del auto interlocutorio No.684 del 31 de agosto

ASESORIAS JURIDICAS
CALLE 3 No. 73-60 APARTAMENTO 103
CORREO ELECTRÓNICO: lusstella2000@yahoo.com
CELULAR: 317-4618492
CALI - VALLE

de 2020, notificado mediante el estado No.089 del 1 de septiembre de 2020, donde ordena la venta en pública subasta del bien objeto de demanda, por considerar que el avalúo comercial el cual relaciona en dicho numeral y que obra a folios 18 a 28 del expediente referido, tiene los siguientes vicios:

a. No corresponde al valor real del inmueble, fue un avalúo realizado en el año 2013, contiene un valor inferior al valor del avalúo comercial presentado con la demanda y corresponde a un documento que por tiempo ya había caducado antes de iniciarse el proceso de la referencia.
b. El avalúo al cual se refiere el numeral objeto de recurso, no puede ser considerado como prueba, pues dentro de la contestación de la demanda realizada por el señor CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO, no fue relacionado como tal, ni el despacho judicial se manifestó al respecto (artículo 173 del C.G.P).
c. El avalúo comercial del inmueble objeto de demanda, fue presentado por la parte demandante en debida forma con la presentación de la demanda y no fue objetado por ninguna de las partes procesales.

Por lo tanto señor juez, solicito tener en cuenta como el avalúo comercial del inmueble para efectos de la venta en pública subasta, el presentado con la presentación de la demanda de VENTA DEL BIEN COMUN, realizado por el señor ORLANDO VERGARA ROJAS en el año 2017 y que corresponde a la suma de $36.000.000 , que permita garantizar a las partes del proceso los principios consagrados en los artículo 4, 6, 7 del C.G.P y el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la constitución nacional.

Anexo: Copia de solicitud de prueba anticipada y copia de la diligencia de inspección judicial realizada por el juzgado 2 promiscuo de candelaria, copia del avalúo catastral.

Atentamente,

LUZ STELLA AGUIRRE SALCEDO
T.P No.73.135 DEL C.S.J
PARTE DEMANDANTE