

HIPOTECARIO RAD No 2016-00138

Daniel Bautista <abogadodanielbautista@gmail.com>

Mar 05/04/2022 02:32 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - N. De Santander - Cúcuta <jcivccu3@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Con respeto presento recurso de reposición y en subsidio el de apelación al Auto de fecha marzo 30 de 2022 , publicado en Estado el día 31 de marzo de 2022

Cúcuta, abril 5 de 2022

Señor (A)

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA

E. S. D.

REFERENCIA: HIPOTECARIO RAD No 54-001-31-53-003-2016-00138-00

DEMANDANTE: CAROLINA ARANGO CANAL

DEMANDADOS: LUZ MARINA BOTHIA Y OTROS

Con el acostumbrado respeto y dentro del término legal procedo a presentar recurso de reposición y subsidio el de apelación al Auto de fecha 30 de marzo de 2022, publicada en Estado con fecha 31 de marzo de 2022 dictado dentro del Proceso de la Referencia

Como introducción me permito exponer la razón por la cual se hace necesario obtener un AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE matricula inmobiliaria No 260-13459 muy apegado a la realidad real , sin subjetividades del Avaluador , para que luego no se torne imposible la venta en pública subasta de este bien , por aparecer sobre avaluado

El proceso de la referencia es un Proceso Ejecutivo Hipotecario, en el cual se ordenó la venta en pública subasta del inmueble que garantiza una obligación o derecho de crédito , para satisfacer (valga la redundancia ese crédito)

Como la hipoteca es una garantía lo ideal para el acreedor (mi prohijado) es que el bien que garantiza el crédito tenga el más alto precio de venta posible , pues entre mayor precio o valor de realización de la garantía , mayor es la posibilidad de que el crédito se satisfaga o cumpla hasta su totalidad ; y en caso de llegarse a la efectiva venta forzada le quede aún remanente al deudor , le quede dinero a su favor

Para poder vender un bien en pública subasta es necesario que el avalúo comercial de ese bien se ajuste a la realidad del mercado, para que hayan interesados (postores) en adquirir ese bien , por el medio que corresponde (venta forzada en pública subasta) ; en caso contrario cuando ese bien llegue a estar sobre avaluado , no se encontraran postores en ninguna subasta (máxima cuando siempre se mantendrá el avalúo aprobado , hasta la posibilidad legal de un nuevo avalúo) , y entonces estaríamos en imposibilidad de que se venda en pública subasta (REMATE) , en muchos años más hasta que se alcance a equilibrar el avalúo con la realidad del mercado ; situación que le favorece enormemente al deudor en razón a que El (ellos) están en posesión disfrute y goce de ese bien , y para nada les

incomoda , que no sea posible REMATAR el inmueble , pues por el contrario les favorece respecto de quien espera acudiendo a la justicia pide que se le haga efectivo un derecho , pero a pesar del trámite del proceso , se puede tornar inane una sentencia de venta en pública subasta (remate) del bien dado en garantía , por el hecho de resultar o estar sobre avaluado el bien objeto de remate , y así no tendrá postores , y se continua o llega a la falta de efectividad de la Sentencia obtenida . Por esta razón, y por temor razonable a que eso ocurra de acuerdo con la experiencia , es que suplico que el avalúo necesario , esté en los términos justos de acuerdo con el mercado actual de inmuebles

Si tuviera la mínima certeza, de que el inmueble avaluado pueda ser vendido en pública subasta o remate con base en el avalúo presentado, seguro no hubiera perdido ya más de un (1) año , ni continuaría dilatando esta diligencia al intentar que se obtenga una avalúo justo o adecuado para que así , que se cumpla la orden judicial de la venta forzada y con el producto satisfacer el derecho de crédito de mi prohilada , que es el fin último del Litigio propuesto y hasta aquí adelantado

A continuación procedo a sustento el recurso presentado así :

En escrito de fecha 12 de marzo de 2021 , presenté objeciones al informe pericial , del cual se hizo traslado y , y en cual se ponía de presente que por el Artículo 170 del C.G.P, “ la pruebas decretas de oficio están sujetas a la contradicción de las partes advirtiéndole que no habrá lugar a objeciones “

Por esta razón evite exprofeso, mencionar la palabra “objeciones “ , y entonces presenté observaciones , que ahora resumo sucintamente en atención que continua en el expediente el escrito reseñado para su valoración y examen

Las observaciones relativas a la inconsistencia de la aplicación de METODO, y no del método porque está legalmente establecido ; pues el perito dice que aplica el método de Método de comparación o de mercado

Efectivamente este método se encuentra en la resolución 620 de 2008 que establece

“ Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

También tiene el artículo siguiente :

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. 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.** “

(subrayado y negrillas más)

Entonces en el informe pericial se encuentra que el perito cito adecuadamente la norma , pero no la observó a cabalidad conforme a la literatura o contenido legal , debido a que hace falta que explique

Cual fue la fuente real de la información de los precios que tomó para hacer las operaciones, no se tiene la certeza jurídica de que esos predios existan , de quién puso ese precio , de si ese es el precio que están pidiendo , es decir el que propondrán para que un interesado haga una oferta

No hay prueba de ninguna transacción con esos predios y a esos precios , pues tratándose de bienes inmuebles la transición se perfecciona mediante escritura pública y en ningún caso se aportan, ni siquiera se mencionan

Escribe el nombre de una y otra inmobiliaria con número de teléfono de contacto , pero no aporta la constancia si quiera de la inmobiliaria de que efectivamente ese inmueble está a la venta por ese precio y ahí es donde se tendría la descripción de las características de esos predios para saber a ciencia cierta si realmente cumplen los requisitos que pide la Resolución 620 de 2008 (IGAC) de que sean bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Respetuosa pregunta ¿ dónde está la certeza de que los inmuebles que utilizo para la operaciones obtenidas son realmente bienes SEMEJANTES Y COMPRABLES ?

Es respecto a esta exigencia que se echa de menos la descripción de los inmuebles ofertados para determinar objetivamente las semejanzas siempre el cada uno de los inmuebles ofertados con el inmueble a avaluar (y no entre los inmuebles ofertados entres sí) , para poder asegurar que son comprables , aspecto que no está en el dictamen

Para que sea semejante y comprable , además de la única característica que se puede inferir de que son inmuebles , se debería reseñar otras importantes como tipo de edificación , es decir si es casa , apartamento, rancho , edificio ; tipo de construcción , edad de construcción (no es el mismo precio de un inmueble nuevo para estrenar , que uno con sesenta (60) años de antigüedad , y eso , pue no lo hace comprable ; igual que distinguir el número de pisos que tiene la construcción ; se dijo ya que el precio de un inmueble en el primer piso no es igual que en un tercer u otro piso etc

De igual manera se echa de menos las exigencias taxativamente enunciadas en el Art 10 de la resolución 620 de 2008

“ Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. 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. “

Si bien es cierto que el perito informó en la presentación del avalúo , el medio del cual obtuvo la información , y presenta una foto de los supuestos inmuebles a comparar, los cuales no son comparables, por no ser semejantes pues no tienen los mismo números de pisos (uno , y dos pisos comprándolo con otro de tres pisos) no hay ninguna certificación de que así haya sido , pues falta la certificación ya extrañada de las inmobiliarias , de que efectivamente allí se encuentran esos bienes ofertados y la fecha de publicación de las mismas; no se sabe esa fecha de cuando son

Pero para rematar las observaciones es conveniente dilucidar , así no tenga yo los fundamentos técnicos que me pide el Juzgado , y para el entendimiento común , es que realmente se puede aceptar que es “ SEMEJANTE Y COMPARABLE” un predio que según el cuadro No 4 del dictamen , tiene un precio de oferta (piden por el mismo) de \$ 235.000.000 con otro de \$ 500.000.000 , (por lo menos sin justificar con sus características ya relacionadas y extrañadas ; es decir es realmente comprable una construcción por cuyo precio por metro cuadrado piden (es lo que anhelan que le paguen) la cantidad de \$ 847.38.14 con otra que el mismo anhelo de precio es de \$ 1.548.672.57 ?; y que además le asigna un precio igual al primer piso como a la terraza que en las fotos se aprecia la diferencia , incluso de uso

así que en el informe no se consignó los “además de otros factores que permitan su identificación posterior. “

Por esta razón se mantiene la observación de falta de objetividad con respecto al método que escogió el perito para hacer el avalúo, y que se encuentra debidamente reglamentado; y entonces no se observa el debido proceso

Sin embargo , y con las observaciones reseñadas , se puede aceptar en gracia de discusión como concede el Juzgado las mismas , que el avalúo de las mejoras sería aceptable pero no así la DEPRECIACIÓN APLICADA , que es la que desvía el resultado final

EN CUANTO AL CALCULO DE LA DEPRECIACION

Desde el encabezamiento del informe Pericial, indica que el inmueble a avaluar tiene una edad de construcción y por tanto de vetustez de 60 años , pero igualmente se apresura afirmar , sin estar aun en capítulo de la depreciación que

“ **Vetustez.** La construcción original fue construida en el año 1960 es decir, con una vetustez de 60 años, al hacer un análisis de los materiales utilizados en la construcción actual se puede establecer que esta tiene (sic) una vetustez aproximada de 15 años. “

Cuando llega al punto de la DEPRECIACION , dice que para establecer la depredación utiliza la tabla de Fitto y Corvinne ; pero resulta que tampoco es objetivo , pues el perito tiene libertad de escoger entre varios métodos para establecer la depreciación , pero una vez escogido un método lo debe aplicar con estricto rigor , es decir no se permiten conceptos personales subjetivos , como afirmar que de acuerdo a la construcción actual considera que la vetustez es de 15 años . Esa tabla no dice o reglamenta que el Avaluador podrá subjetivamente estimar a su simple criterio cual es la vetustez de una edificación pues entonces no tendría razón de ser el trabajo que plasmaron Fitto y Corvinne

Ahí mismo tiene unas formulas que se deben aplicar, para llegar a una conclusión

No obstante lo anterior , todo puede ser posible, pero en caso que nos ocupa se trata de un bien inmueble que para su remodelación es necesario obtener una licencia por parte de la Curaduría Urbana de Cúcuta , por estar ubicado en la zona urbana de Cúcuta , y de ser cierto que para la fecha de presentación del avalúo la construcción data de hace 15 años , es decir ese hecho debió producirse en el año 2005 , por lo que para probar tal afirmación debió aportar la licencia de construcción (nueva o remodelación) de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes para la época , y es más para el año 2005 , este inmueble ya estaba en cabeza de los actuales propietarios y podían haber aportado mesta licencia ; y también debería figurar este accidente del inmueble el certificado de tradición y libertad , pues también por exigencia legal , estas licencias deben registrar en su folio de matrícula inmobiliaria del predio

De no contar con la aludida licencia de construcción estamos frente a una construcción ilegal , que podría ser susceptible de demolición y sanciones económicas que aplique el Municipio de conformidad con la normas de urbanismo ; y en tal caso por lo menos el perito debió constatar y afirmar que la construcción cumple con las normas de urbanismo , es decir que observa lagunas esenciales como es el retiro de la zona publica o común ; que no se haya edificado en la zona que no es permitido edificar luego del primer piso , que no se hayan cubierto zonas públicas de dominio privado

Lo que se observa con las fotos aportadas con el dictamen es que la construcción invadió la zona llamada de antejardín (el soporte técnico de la afirmación son las mismas fotos) y entonces como estamos en un debate jurídico , todo debe lucir legal y lo que no lo logre ser pues será lo contrario y nadie lo puede dar por legal

Ahora bien vuelvo a insistir , si el perito optó por el método de depreciación la tabla de Fitto y Corvinne , debe aplicar con lealtad , tomando la edad demostrada de la edificación sin permitirse conceptos personales subjetivos que desvían la realidad u objetividad , asignándole una antigüedad de 15 años que entonces o seria vetustez , sino antigüedad de la reposición o adición o mejora de la edificación , que tampoco bajo ningún método aceptado arroja como depreciación un 10.93% de una edificación de esa edad ; y entonces debe ceñirse con absoluto rigor al método y correspondiente a tabla que optó para ese fin

La tabla Fitto y Corvinne está contenida en la Resolución 620 de 2008 (IGAC) , y allí se explica su aplicación y por ende sin esguinces debe tener en cuenta el porcentaje establecido para la vetustez de 60 años (o aplicar las fórmulas para tal fin) no es una apreciación subjetiva

del Avaluador ; o en su defecto si quiere decir que es por el tiempo que le queda de vida útil , tomando al misma tabla , que asigna una vida útil máximo de cien años , pues los cuarenta años que le quedan y así obtendría una vetustez de 40 años , y ubicarse entonces en cuadro de vetustez de 40 años , como punto de equilibrio , pues de lo contrario estaría violando su propio Estatuto , y es violación al Debido Proceso

No obstante lo anterior , sin que se necesite más soporte técnico que el sentido común y echando mano a la lógica , y a la lógica matemática que nos enseñan en la escuela y el colegio podemos simplemente plantear y desarrollar una regla de tres (3) ; y en la lógica común necesariamente tenemos que plantearnos interrogantes como lo es los siguientes :

Si un inmueble se ha depreciado en 15 años de vida , un 10.93 % ; en cuantos años se depreciara el cien por ciento ese mismo inmueble ?

Entonces ala respuesta la obtendremos ahora

si con la anunciada regla de tres simple como es

En 15 años Se tiene una depreciación de 10.93 %

En cuantos años (X) se depreciará el 100% , ese inmueble ?

Entonces

$$\frac{15 \text{ años} \times 100\%}{10.93 \%} = 137.2369 \text{ años}$$

No es creíble bajo ningún criterio que un inmueble , esté destinado a tener una vida útil probable de 137.2369.. años , pues incluso Fitto y Corvinne le asigna una vida útil máxima de cien (100) años , pero en VETUSTEZ , para depreciarlo

Así que si el inmueble se va a aplicar la depreciación por el método o la table de Fito y Corvinne , la vetustez es de 60 años, entendida como la edad transcurrida ; en tanto que si se toma como el tiempo que le queda de vida útil es de 40 años , como ya lo he expuesto , y en cualquiera de los dos casos o apreciaciones , cambia significativamente el cálculo, monto o valor de la DEPRECIACION , y finalmente el valor del avaluó comercial del inmueble que nos ocupa

Ahora bien que tal que se acepte entonces que para un inmueble con 60 años de antigüedad de construcción se tiene un 10.93 % de depreciación , y con el mismo calculo anterior , es decir como 15 es la cuarta parte de 60 , solo es multiplicar el resultado del cálculo anterior por 4 y obtenemos la cantidad de 137.2369 años por 4 , que arroja como resultado 548.9476 años , que seria el tiempo de vida útil a que estaría destinado ese inmueble ; es imaginable un inmueble con una vida útil probable de 548 años ?

Esta afirmación de la cantidad de la depreciación asignada por el Perito al inmueble a avaluar es totalmente desproporcionada, traída de los cabellos e inaceptable para cualquier persona con escaso conocimiento sobre lo que es la vida útil de un inmueble y sin necesitar soporte técnico ; y por lo tanto el Juzgador de instancia le corresponde corregir este yerro, y adecuar u ordenar que se adecue , según su leal saber y entender el avalúo

Esta estimación subjetiva de la DEPRECIACION DEL INMUEBLE , perjudica enormemente a una de las partes del proceso , porque hace inviable l realización del derecho perseguido , por no poderse llegar a rematar el inmueble del cual se ordenó en Sentencia ejecutoriada la venta en publica subasta

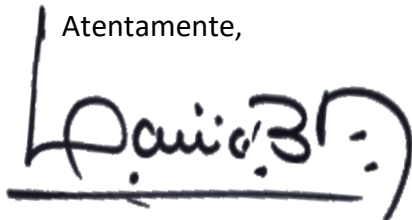
Con respecto al punto Segundo del Auto recurrido solicito con el mismo respeto , que libere a la parte demandante de presentara el certificado de avalúo catastral actualizado , por dos razones : La primera es que este certificado de avalúo catastral actualizado debió aportarse como soporte también del dictamen de avalúo comercial, según lo exige el Artículo 444 del C.G. , norma que ha invoca el Despacho para determinar este avalo comercial ; y como segunda razón es que oportunamente la parte demandante aportó ya ese certificado en la época que presento el correspondiente avalúo comercial conforme al Artículo 444 No 4 del C.G.P. ; además que es la parte demandada la que puede pedir este certificado , pues la Oficina de Catastro Multipropósito de Cúcuta , exige que sea el propietario el que pueda pedir este certificado ; de lo contrario es dispendiosa este trámite y de largo tiempo si luego de petición justificada y probada consideran que si lo expiden

Por lo anterior con el siempre espeto , solicito que se reponga el Auto de fecha 30 de marzo de 2022 expedido dentro del Proceso de la referencia y en su lugar se asigne por el Juzgado el Avalúo Comercial que corresponda al método de depreciación correctamente aplicado ;

Igualmente se ordene a la parte demandada aportar el certificado de avalúo catastral actualizado del inmueble con matrícula inmobiliaria No 260-13459 , que debió haberse aportado con el Avalúo presentado, según el Art 444 del C.G.P. ; o en su defecto se emita oficio en tal sentido a la Oficina de Catastro Multipropósito de Cúcuta

En caso de no reponer o que esta sea parcial , solicito que se conceda el recurso de alzada ante el Superior Jerárquico , para cual dejo igualmente sustentado el recurso con el presente escrito

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Alirio Bautista Arias', with a horizontal line underneath.

DANIEL ALIRIO BAUTISTA ARIAS

C.C. No 5430551

T.P. No 71.913 C.S.J.

=137.2369 años