

Medellín, 29 de Julio de 2019

QJMIL 30 JUL '19 1:45

Señor
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
(Antes 17° Civil Municipal)
Ciudad

31 JUL 2019

REF. Divisorio
DTE. JORGE FREDY ZAPATA ZULUAGA
DDA. ANA PASTORA GIL y OTRO
Rdo. 2013-00527
Asunto: objeción a la aclaración del dictamen

En calidad de apoderado de la señora ANA PASTORA GIL AGUDELO, presento OBJECION a la aclaración del dictamen pericial por ERROR GRAVE y por EXTRALIMITACION DEL PERITO.

FUNDAMENTOS DE LA OBJECION:

- 1.- El día 18 de septiembre del año 2015 el perito Jorge Iván Saldarriaga presentó el dictamen solicitado por las partes del cual se dio el respectivo traslado el día 24 del mismo mes y año.
- 2.- El día 02 de octubre de la misma anualidad a (folio 34) la apoderada del señor ESTEBAN BENITEZ presenta escrito con el título de ACLARACION y OBJECION AL DICTAMEN, pero del contenido de dicho escrito se concluye que es sólo aclaración y complementación del dictamen, por considerar lo siguiente:
 - a.- que él no midió bien el lote y que no especificó cuáles mejoras eran útiles, voluptuosas o necesarias, porque según ella, el perito debía hacer un avalúo del hierro, la gravilla y la mano de obra por la instalación de una columna, así como el valor y número de toma corrientes.
 - b.- que el perito no hizo un estudio de los recibos porque según ella los recibos aparecen repetidos y otros no reúnen la calidad de facturas las cuales considera de dudosa procedencia (irrespetuosa, por cierto)

c.- que el perito no observó la totalidad del inmueble y por lo tanto no avalúo el apartamento 84-52, ni el apartamento del segundo piso porque según ella allí hay dos apartamentos y no uno. -

3.- A folios 51 del cuaderno principal el perito aclaró y complementó el dictamen especificando el valor de las varillas, arena y cemento para asignarle un valor de materiales para la columna y los torna corrientes, dándole a todo un valor de UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.840.000). -

Explicó que el lote mide 209.75 metros cuadrados y un área libre de 36.72 metros cuadrados, área construida 138.7 metros cuadrados.

Igualmente avalúo el apartamento 84-52 en la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) y la segunda planta le asigno el valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000).

4.- Dentro del traslado respectivo la apoderada no objetó el dictamen, sino que textualmente expresó. "Manifestaciones sobre errores aritméticos en la aclaración del dictamen" y dijo -1. En el título AREA DEL LOTE El área del lote es de 209,75 ", es decir, no anotó que metros cuadrados.

Es lógico que cuando se habla de AREA SON METROS CUADRADOS, una aclaración en tal sentido sobra.

Y aunque está de acuerdo el suscrito apoderado en la confusión sobre las sumas en pesos, se dio claridad ya que se asignó un valor total a la terraza de \$30.000.000.

-2. Dice la abogada que el perito sólo avalúo el apartamento que estaba en obra negra y no avalúo un aparta estudio que está en buen estado.

En este aspecto mirando las fotografías no se puede hablar de apartamentos en el segundo piso, existe una ramada y eso que el techo de zinc lo colocaron el demandante y mi representada por las graves humedades que la terraza estaba ocasionando a la primera planta y que el señor Benítez no quiso arreglar, por lo tanto, se trata sólo de una terraza.

5.- Después de varios requerimientos al perito inicial el Juzgado designó un nuevo evaluador para que aclarara el dictamen en cuando a la inconformidad del señor Benítez obrante a folios 61 del cuaderno principal.

6.- El día 23 de los corrientes la señora Adriana Valencia presenta un dictamen pericial completamente nuevo manifestando que hace entrega del avalúo del inmueble con matrícula 01N-214638 (folios 126), procediendo a medir totalmente el inmueble, asignarle un valor al lote independiente de la construcción, un valor a la construcción, a tomar fotografías, para terminar conceptuando que recomienda que aunque el inmueble es posible dividirlo físicamente, lo más conveniente sería venderlo y repartir el producto

Valga la pena recalcar que la *misión del perito no era volver a* avaluar el inmueble en su totalidad, ni a dar sugerencias, su misión era concretamente aclarar conforme a la petición de folios 61, es decir, la perito sólo debía aclarar el dictamen, no hacer uno nuevo puesto que frente a los valores asignados en el primer dictamen y en la primera aclaración no se presentó objeción en relación al valor del bien, ni el de las mejoras plantadas por mi mandante.

- La perito debía aclarar que se trataba de 209.75 metros cuadrados, aunque por lógica se sabe que cuando se habla de área el resultado es en metros cuadrados.

- Debía aclarar en qué se pudo equivocar el perito anterior al referirse a \$10.387.500 y a \$1.840 cuando se refirió a la terraza, sin embargo, el mismo perito a folios 53 aclaró el valor asignado a la terraza y al apartamento 84-52.

- La perito debió aclarar por qué se avalúo un sólo apartamento en la terraza cuando allí hay dos apartamentos.

El dictamen presentado no puede tenerse en cuenta ya que sólo se puede realizar un nuevo dictamen cuando prospera una objeción por error grave y la apoderada NO OBJETÓ LA PERICIA, sólo HIZO MANIFESTACIONES SOBRE ERRORES ARITMETICOS EN LA ACLARACION DEL DICTAMEN.

PETICION

Declarar:

Aceptar el dictamen es colocar a las demás partes en desventaja, es hacer incurrir al Despacho en error queriendo cambiar una pericia que no objetó debidamente. Hablo de desventajas para las demás partes porque si se realizó un nuevo peritazgo también tendrían que evaluarse de nuevo las mejoras plantas por la parte que represento y manifestar la evaluadora si el valor dado al bien se ha producido precisamente por las mejoras allí construidas.

Tampoco se dio oportunidad a la parte que represento para que pidiera el avalúo del techo que tuvo que colocar en la segunda planta para poder habitar la primera planta.

El nuevo dictamen es erróneo puesto que dice que el primer piso tiene cocineta en acero, sin gabinetes y en las fotografías que anexa se observa que se trata de una cocina integral, con mesón en mármol y gabinetes en madera.

Tampoco inspeccionó el apartamento 84-52.

De otro lado se refiere a dos apartamentos en la segunda planta y allí no existen, una cosa es que una terraza tenga dos puertas y otra muy diferente que sean dos inmuebles, de las mismas fotografías se puede observar que se trata de una ramada, no sé de dónde saca la apoderada que allí existen un apartamento y una aparta estudio en buen estado. Por algo está deshabitado el segundo piso. Como si fuera poco el techo colocado en la segunda planta fue colocado por la señora ANA PASTORA GIL debido a las humedades provenientes de la terraza que está en muy mal estado con filtraciones y el señor Benítez se negó a efectuar las reparaciones pese a los requerimientos del Municipio de Medellín, pero como eran grave del deterioro que estaba produciendo a la primera planta, que los habitantes de la primera planta y los dueños del apartamento 84-52, se vieron obligados a forzar las cerraduras y colocar el techo de zinc, lo que tuvo un costo de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), los que se cobrarán al señor Benítez a través de proceso separado con el cobro de los perjuicios ocasionados a mi representada que tuvo que abandonar el inmueble debido a las humedades provenientes de la terraza.

PETICIONES:

Declarar lo siguiente:

Que no es posible tener en cuenta el avalúo presentado por la señora ADRIANA VALENCIA porque se extra limitó en sus funciones al dar conceptos que no le estaban pidiendo y porque la misión encomendada no era realizar una nueva peritación sino hacer las aclaraciones solicitadas a folios 61 del cuaderno principal.

Subsidiariamente darle trámite a la objeción que presentó por las razones antes expuestas, ordenado que se evalúen entonces de nuevo las mejoras planta por mi representada.

¿En qué consiste el error grave? Primero en que se realizó nuevo avalúo al bien, lo que no se había ordenado por el Juzgado. Un nuevo avalúo total no es una aclaración a errores aritméticos.

La perita sólo tenía que aclarar que como se trataba de área 209.75 metros, corresponde a metros cuadrados.

La perita debía aclarar que en el segundo piso había dos apartamentos y no sólo uno y en última instancia asignarle valor al que supuestamente no se avalúo.

Si la avaluadora considera que el bien es posible dividirlo físicamente no tiene por qué insinuar que es mejor venderlo y repartir el producto.

La avaluadora no visitó el apartamento 84-52 el cual está en posesión de un tercero ajeno a las partes desde hace más de 10 años y quien le ha realizado mejoras necesarias.

La avaluadora está equivocada al colocarle un valor al lote y uno diferente a la construcción porque el bien al venderse o rematarse se hace en conjunto, además el bien estando construido vale por la construcción allí existente. Si se fuera a vender como lote las partes serían afectadas porque sólo valdría menos de una tercera parte según el valor que ella le asigna a éste en el dictamen objetado.

La señora Valencia avaluó de nuevo el bien, pero no avalúo de nuevo las mejoras plantas por mi mandante.

Tampoco determinó si el valor dado a la construcción obedece a las mejoras establecidas por la señora Pastora Gil.

Tampoco determinó si las columnas construidas en la primera planta sostienen o no la terraza existente.

En caso de tener en cuenta el dictamen le ruego entonces decretar pruebas relacionadas con la objeción presentada.

PRUEBAS DE LA OBJECION:

Los escritos presentados por la apoderada de señor Benita, obrantes a folios 34 y 61 donde en ninguna parte se objetó el dictamen en la primera oportunidad y en la segunda sólo se la pidieron aclaraciones aritméticas

La fotografía presentada por los dos peritos donde se puede ver claramente que no existe en la segunda planta una construcción con dos apartamentos.

Inspección judicial al inmueble para determinar que en la segunda planta no existen dos apartamentos, que lo que allí existe no se puede tener como construcción.

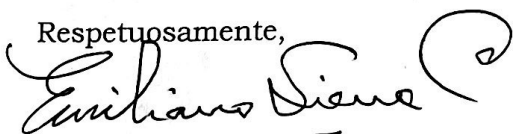
Llamar a declarar al señor JUAN GUILLERMO ACOSTA y al señor quienes declararán sobre la construcción de las mejoras recientes para quitar las humedades y goteras y poder habitar el inmueble.

Tener en cuenta el escrito obrante a folios 112 a 115 donde se afirma que en la segunda planta se colocó techo de zinc se anexan las fotografías.

Oficiar a catastro Municipal para que informen si allí aparece la segunda planta identificada con los apartamentos 201 y 202.

Comparar los dos dictámenes para observar que la diferencia que existe entre el uno y el otro es por el lapso de tiempo transcurrido entre ambos dado que el primero fue en el 2015, por lo tanto, las mejoras también debe tener un mayor precio a la fecha.

Respetuosamente,



EMILIANO SIERRA COYMAT
TP. 11.800 C.S.J.