

RV: Apelacion proceso numero 2019 /506

Claudia Margarita Contreras Leòn <mundojuridico.cmcl@hotmail.com>

Lun 28/03/2022 3:49 PM

Para: Juzgado 01 Familia - Cundinamarca - Zipaquira <j01prfzip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

CamScanner 03-28-2022 15.39.pdf;

**SEÑORES:
JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE ZIPAQUIRA.
E. S. D.**

**CLASE DE PROCESO: LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL
NUMERO DE PROCESO: PROCESO 201900506
DEMANDANTE: JOHN HENRY SEGURA SANCHEZ
DEMANDADA: LUZ ALEIDA LEON CABALLERO.**

**REF. SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CONTRA EL AUTO DE FECHA
EMITIDA POR SU DESPACHO EL DIA 23 DE MARZO DE AÑO DOS MIL VEINTIDOS
(2022).**

CLAUDIA MARGARITA CONTRERAS LEON, Mayor de edad, domiciliada y residente en la calle 4 número 4-33 del Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca, correo electrónico mundojuridico.cmcl@hotmail.com, identificada con la Cédula de ciudadanía número 52.665.017 expedida en Cajicá, portadora de la tarjeta profesional número **213853** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor **JOHN HENRY SEGURA SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con la Cedula de ciudadanía número 2.968.608 expedida en Cajicá, presentando la sustentación del **RECURSO DE APELACIÓN** conforme al artículo 322 del Código y de acuerdo con lo señalado en el artículo 501 numeral 2 inc., en **EFFECTO DEVOLUTIVO** conforme el articulo 323 numeral 3 inciso 4, del Código General del Proceso, agradezco la atención a la presente,

Atentamente,

**CLAUDIA MARGARITA CONTRERAS LEON
C.C No 52.665.017 DE CAJICA
T.P No 213853 DEL C,S DE LA J.**

De: Claudia Contreras <mundojuridico.cmcl@gmail.com>

Enviado: lunes, 28 de marzo de 2022 3:43 p. m.

Para: mundojuridico.cmcl@hotmail.com <mundojuridico.cmcl@hotmail.com>

Asunto: Apelacion proceso numero 2019 /506

SEÑORES:
JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE ZIPAQUIRA.
E. S. D.

CLASE DE PROCESO: LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL
NUMERO DE PROCESO: PROCESO 201900506
DEMANDANTE: JOHN HENRY SEGURA SANCHEZ
DEMANDADA: LUZ ALEIDA LEON CABALLERO.

REF. SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CONTRA EL AUTO DE
FECHA EMITIDA POR SU DESPACHO EL DIA 23 DE MARZO DE AÑO
DOS MIL VEINTIDOS (2022).

CLAUDIA MARGARITA CONTRERAS LEON, Mayor de edad, domiciliada y residente en la calle 4 número 4-33 del Municipio de Cajicá, Departamento de Cundinamarca, correo electrónico mundojuridico.cmcl@hotmail.com, identificada con la Cédula de ciudadanía número 52.665.017 expedida en Cajicá, portadora de la tarjeta profesional número **213853** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor **JOHN HENRY SEGURA SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con la Cedula de ciudadanía numero 2.968.608 expedida en Cajicá, presentando la sustentación del **RECURSO DE APELACIÓN** conforme al artículo 322 del Código y de acuerdo con lo señalado en el artículo 501 numeral 2 inc., en **EFFECTO DEVOLUTIVO** conforme el articulo 323 numeral 3 inciso 4, del Código General del Proceso mis razones de inconformidad son las siguientes de acuerdo a estos antecedentes:

Con fecha 24 de septiembre de año dos mil diecinueve (2019), su honorable despacho admitió la demanda.

El día dos (2) de marzo de año dos mil veinte (2020), se fijó fecha para audiencia de pruebas y resolver excepciones previas, reconociendo a las apoderadas.

Con fecha 5 de marzo de año dos mil veinte (2020), su despacho fijo fecha para resolver excepciones previas, la cual a la apoderada de la parte demandada se le negó la excepción planteada la cual presento recurso de apelación.

Con fecha 11 de diciembre de año dos mil veinte (2020) este honorable despacho ordeno remisión de escrito al Tribunal Superior de Cundinamarca, el cual denegó la excepción de pleito pendiente y la solicitud de suspensión del proceso formulada por la parte demandada conforme se informa en auto de fecha 19 de marzo de año dos mil veintiuno (2021).

Con fecha veintinueve (29) de junio de año dos mil veintiuno (2021), se dio inicio a la audiencia conforme los articulo 501 a 507 del Código General del proceso.

Con fecha dos (2) de diciembre de año dos mil veintiuno (2021), se llevó a cabo audiencia de trámite y señalo fecha para su continuación.

Con fecha veintitrés (23) de marzo de año dos mil veintidós (2022), se llevó a cabo audiencia de fallo de objeciones, y conforme el articulo 501 numeral 2 me fue concedido recurso de apelación en efecto devolutivo en relación con lo resuelto en la objeción de la partida segunda del activo decretando la suma de **CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$158.558.000).**

CONSIDERACION AL RECURSO PRESENTADO

Por todo lo anteriormente manifiesto inconformidad a la decisión emitida por el despacho sobre el monto decretado en la segunda partida que corresponde a las mejoras en el inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria número 176- 108645, y solicito al Honorable Tribunal de Familia NO dar valor probatorio al Avalúo Comercial de mejoras teniendo en cuenta la sustentación realizada por el perito señor **JOSE MAURICIO RUIZ PINILLA**, sobre el inmueble **UNIDAD PRIVADA NUMERO 4 CONJUNTO RESIDENCIAL ANA SOFIA PROPIEDAD HORIZONTAL** la cual no tiene exactitud en su metodología y sustento alguno.

Esta **UNIDAD PRIVADA NUMERO 4 CONJUNTO RESIDENCIAL ANA SOFIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue un inmueble donado en favor del señor JOHN Henry segura Sánchez; tal como se comprueba con el folio de Matricula Inmobiliaria número 176- 108645 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá; que el mencionado inmueble fue donado con su respectiva construcción tal como lo establece La Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal conforme la escritura pública número 733 del 27 de noviembre de año dos mil siete (2007), Tal y conforme los planos que se encuentran protocolizados en la mencionada escritura pública.

Que la construcción en el inmueble en mención fue entregada al donatario completamente en obra blanca, y con sus respectivos servicios.

En cuanto a la declaración y sustentación del avalúo presentado por el perito señor **JORGE MAURICIO RUIZ PINILLA**, su presentación a los requisitos exigidos establecidos en la ley son deficientes debido a que la ley 1673 DE 2013, establece en su numeral 3 inciso C que el mismo debe informar formación académica debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes inmuebles a igual detallar minuciosamente en que dictámenes periciales a participado, ante que dependencias y tipo de avalúos, información que nunca suministro en su interrogatorio.

El artículo 626 de la Ley 1564 de 2012, en los términos del numeral 6) del artículo 627. Artículo modificado por el artículo 1, numeral 113 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente: Los jueces podrán solicitar, de oficio o a petición de parte, informes técnicos o científicos sobre avalúos y otros hechos de interés para el proceso, a los médicos legistas, a la policía judicial, al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" y en general a las entidades y dependencias oficiales que dispongan de personal especializado, y a las que tengan el carácter de consultoras del gobierno.

Teniendo en cuenta su respuesta: Dijo que era bachiller, su respuesta fue confusa su presentación deficiente.

1. A la pregunta que su señoría realizó al perito en la cual interroga ¿si en la visita al bien inmueble pudo identificar si existían mejoras y la antigüedad de estas?

CONTESTO. - "hubo mejoras ya en obra blanca" y no dio respuesta concreta y mucho menos indico su antigüedad. ¿POR LO TANTO, DE DONDE SE DERIVA SU VALOR EXPUESTO EN SU DICTAMEN?

- 2.- Aclare que es en obra blanca?

RTA: Contesto como se pudo establecer las presentadas en el avalúo. Es decir, evadió la pregunta no tuvo sustento alguno, por lo tanto se pudo evidenciar que faltó a los requisitos exigidos en la ley 1673 de 2013 en especial en el artículo 6 inciso a que a la letra dice: "i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, ...". o

Conforme lo establece el artículo 226 C.G.P.: Procedencia: "La **prueba pericial es procedente** para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen **pericial**."

- 3.- En la visita don Mauricio usted pudo diferenciar si las mejoras que había en el predio distaban de elaboración en la fecha si fue posible evidenciarlo?

Es una respuesta incoherente ya que para poder establecer el precio de cada una de las mejoras debe existir en su sustentación un presupuesto de obra, estudio de valores unitarios, el método adecuado para este tipo de dictamen es costo reposición y descontar la depreciación acumulada

CONTESTO: "En el momento no pudo evidenciarlo en la visita en la visita que hice al predio las mejoras estaban hechas"

NOTA: Es una respuesta incoherente ya que para poder establecer el precio de cada una de las mejoras debe existir en su sustentación un presupuesto de obra, estudio de valores unitarios, el método adecuado para este tipo de dictamen es costo reposición y descontar la depreciación acumulada.

- 4.- Que metodología utilizo para llegar a la conclusión en cuanto al valor de la construcción de la propiedad era \$288.288 Que metodología utilizo.

CONTESTO.- Hablo del método de comparación del mercado situación que es incorrecta porque para establecer el valor; que según el tomo las mejoras en lo referente a su edificación en lo correspondiente a su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, Uso actual, adaptabilidad para otros usos, pero que no **SUSTENTO EL DICTAMEN Y SUS COSTOS** ya que el mismo se disculpa al despacho por la falta de colaboración.

Es importante precisar que no estamos sustentando un dictamen para venta del inmueble ya que este avalúo presentado por la parte demandante **NO** estaba dirigido para demostrar cuanto costo tiene el inmueble, para que comentara el cuadro de ofertas del lote en conclusión sus cifras están trastornadas al igual que lo comentado por lo tanto considero respetuosamente que su despacho no debe tener en cuenta esta prueba y el cálculo que presento el perito para tazar el reconocimiento de las mejoras.

El perito evaluador conforme lo manifestó en su interrogatorio comenta que su valoración solo lo hizo comentarios de la señora **ALEYDA LEON CABALLERO** y que parte de un porcentaje del 55% sin tener conocimiento y estudio sobre el inmueble.

¿A la pregunta que la señora juez realizo al perito sobre el tipo de mejoras y cuáles fueron sus hallazgos y solicito fuera más descriptivo?

CONTESTO: NO fue claro en su respuesta solo identifico las dependencias, no explico que mejoras hallo en el inmueble, no hay valoración de las mismas, soportes alguno que desprendiera someramente un acercamiento al valor dado en las mismas conforme lo puedo confirmar en esta audiencia se basó en supuestos que le dijo la demandada, además no explico nunca de donde soporta la suma pretendida y nunca sustentó absolutamente nada al interrogante del despacho.

La resolución 620 de 2008 señala y establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley la cual en su numeral 3, **EL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la **construcción a precios de hoy**, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde: V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

El concepto: **DEPRECIACION:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Costo de reposición: Criterio de actualización del **costo** histórico que representa el precio que deberá pagarse para adquirir un **activo** similar al que se tiene, o el **costo** actual estimado de reemplazo de los bienes en condiciones semejantes a los existentes, **que en el caso que nos ocupa el perito en su interrogatorio no se pronunció.**

En el artículo 13º establece cual es el Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener

especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, **que en el caso que nos ocupa el perito en su interrogatorio no se pronunció.**

Considero su señoría que la prueba del interrogatorio de un perito es altamente decisiva su narración es deficiente teniendo en cuenta que era una tarea primordial objetivo en su participación en la audiencia.

Por lo anteriormente expuesto en cuanto a la anterior prueba del avalúo comercial presentada por la aquí demandada a través de su apoderada se concluye que **NO ESTÁ LLAMADA A PROSPERAR.**

EXPOSICIÓN DEL MÉTODO CIENTÍFICO UTILIZADO POR EL PERITO O METODOLOGÍA EMPLEADA.

Este aspecto es importante, puesto que de esta forma transmitiremos al juez que el peritaje tiene su origen en unas bases sólidas y científicamente aceptadas. En tal sentido, podremos preguntar por la razón del empleo de esta metodología y sus bondades; por la frecuencia de su empleo en este tipo de controversias; otras metodologías descartadas, etc.

ASPECTOS DE SU INFORME QUE RESUELVEN LOS PUNTOS SOBRE LOS QUE EXISTE UNA CLARA CONTROVERSIA Y QUE MERECE SER DESARROLLADOS ORALMENTE.

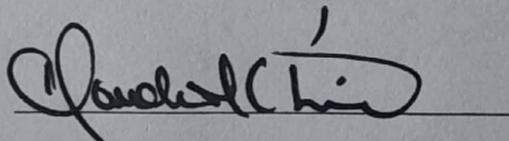
En este punto, es conveniente no caer en la tentación ya anticipada de revisar el dictamen completo, sino que tendremos que limitarnos a los aspectos concretos controvertidos que constituyen la clave del caso debatido. Finalmente, es interesante que las preguntas respeten el orden del propio dictamen, lo que facilitará la labor del juez y del propio perito. (el rincón de la psicología jurídica Autor Miguel Ángel Galán).

Con lo anteriormente expuesto en cuanto a la prueba del avalúo comercial sobre las mejoras presentada por la aquí demandada a través de su apoderada se concluye que **NO ESTÁ LLAMADA A PROSPERAR.**

Por lo tanto, solicito se modifique la decisión del fallo de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Zipaquirá en el sentido de dejar sin valor la decisión de su despacho sobre el resuelve del valor de la **PARTIDA SEGUNDA**, teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte considerativa del presente recurso.

Allego: Folio de Matricula Inmobiliaria número **176- 108645** de la Oficina de Registro de instrumentos públicos.

Atentamente,



CLAUDIA MARGARITA CONTRERAS LEON

C.C No 52.665.017 DE CAJICA

T.P No 213853 DEL C.S DE LA J.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220328338156926255

Nro Matrícula: 176-108645

Página 1 TURNO: 2022-37322

Impreso el 28 de Marzo de 2022 a las 02:14:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CAJICA

FECHA APERTURA: 11-03-2008 RADICACIÓN: 2008-2369 CON: ESCRITURA DE: 07-03-2008

CODIGO CATASTRAL: 25126010000000560801800000068COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 733 de fecha 27-11-2007 en NOTARIA UNICA de CAJICA UNIDAD PRIVADA 4 CONJ. RESIDENCIAL ANA SOFIA P.H. con area de 138.33 M2 (TOTAL CONSTRUIDA) con coeficiente de 25% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- EN ESCRITURA 733 DEL 27-11-2007 NOTARIA UNICA DE CAJICA ACTUALIZACION AREA: 636M2 Y LINDEROS CONFORME PLANO PROTOCOLIZADO DE: SANCHEZ DE SEGURA MARIA EUGENIA, REGISTRADA EL 07-03-2008 EN LA MATRICULA 41733.-- 02.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE" POR ESCRITURA 303 DEL 12-09-2002 NOTARIA UNICA DE CAJICA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 19,497,000.00 DE: GARCIA MARULANDA MARIA NIDIA, A: SANCHEZ DE SEGURA MARIA EUGENIA, REGISTRADA EL 26-11-2002 EN LA MATRICULA 41733.-CATASTRO: 01-0-056-002.- 03.- ADQUIRIDA POR ESCRITURA 2022 DEL 03-08-1989 NOTARIA UNICA DE ZIPAQUIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 300,000.00 DE: CASTRO ROQUE, A: GARCIA MARULANDA MARIA NIDIA, REGISTRADA EL 15-08-1989 EN LA MATRICULA 41733.-- 04.- ADQUIRIDO POR ROQUE CASTRO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMIADO "CARRERA 8. N. 5-92" POR COMPRA A LUIS GARCIA EN ESCRITURA 371 DE 8 DE ABRIL DE 1.976 NOTARIA DE ZIPAQUIRA. REGISTRO: 29 DE ABRIL DE 1.976, LIBRO 1., TOMO 2.BIS, PAGINA 359, N. 371. CATASTRO: 01-00-052-0023-000.- 05.- ADQUIRIDO POR LUIS GARCIA EL MISMO PREDIO POR COMPRA A LUZ STELLA MARTINEZ DE YAIEZ, NOHORA INES, LUIS ARMANDO Y JOSE GABRIEL MARTINEZ B. EN ESCRITURA 933 DE 21 DE JULIO DE 1.975 NOTARIA DE ZIPAQUIRA. REGISTRO: 1. DE AGOSTO DE 1.975, LIBRO 1., TOMO 4. A, PAGINA 471, N. 800.- 06.- ADQUIRIDO POR NOHORA INES, LUZ STELLA, LUIS ARMANDO Y JOSE GABRIEL MARTINEZ B. EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "EL JORDAN" POR COMPRA A CONCEPCION GUAIRA R. EN ESCRITURA 1042 DE 5 DE JUNIO DE 1.953 NOTARIA 3. DE BOGOTA. REGISTRO: 20 DE JUNIO DE 1.953, LIBRO 1., TOMO 1., PAGINA 466, N. 789.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UNIDAD PRIVADA 4 CONJUNTO RESIDENCIAL ANA SOFIA PROPIEDAD HORIZONTAL.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

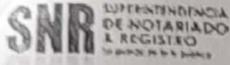
176 - 41733

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-03-2008 Radicación: 2008-2369

Doc: ESCRITURA 733 del 27-11-2007 NOTARIA UNICA de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220328338156926255

Nro Matrícula: 176-108645

Pagina 3 TURNO: 2022-37322

Impreso el 28 de Marzo de 2022 a las 02:14:28 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-37322

FECHA: 28-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GLADYS URIBE ALDANA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública