

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., 28 AGO 2020

Proceso Divisorio No. 11001 31 03 027 2011 00225 00

Se decide el recurso de reposición formulado por el apoderado judicial de la parte actora, contra la providencia de fecha 19 de febrero de 2020 (folio. 535-536), la cual decidió tener por probada la objeción planteada por la pasiva contra el dictamen presentado por la parte actora y tener en cuenta el valor del predio dado en el avalúo presentado por aquella.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Señaló el recurrente, que está en desacuerdo con la decisión tomada por el despacho teniendo en cuenta la controversia existente con relación al área construida en el inmueble, pues existen cuatro datos diferentes relacionados con el área construida del predio a saber: 276.8 m2 según impuesto predial, 275.60 m2 según boletín catastral, 242.61 m2 según licencia de construcción y 287.69 m2 según inspección del perito

Agrega que hay serias dudas acerca de si los 45.08 m2 que se encuentran fuera de la licencia de construcción, fueron o no tenidos en cuenta en el avalúo y en caso negativo, alega que se estaría afectando el valor comercial del inmueble que debe ser llevado a subasta pública.

Refiere la necesidad de una rectificación del área construida y concluye que no se debe tener en cuenta el dictamen allegado por el extremo pasivo, hasta tanto haya claridad en el área construida del predio y así determinar el verdadero precio comercial del mismo, con el fin de no afectar a su representada.

Dentro del término de traslado la parte pasiva guardó silencio.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición de conformidad con el artículo 318 del Código General del Proceso, está concebido para que el funcionario que hubiere emitido una decisión, la revise a efectos de reformarla o revocarla, siempre que de tal análisis resulte que aquella contraría el orden legal imperante en torno al punto sobre el que recayó para cuando se profirió, caso contrario, debe mantenerse intacta.

En lo relativo a la falta de claridad del la real área construida en el predio materia del proceso, se observa que a diferencia de los expuesto en el recurso, si hay certeza del área total construida en el predio, al respecto el perito Edgar Flórez Cárdenas señaló con precisión, que de acuerdo a la visita técnica por él realizada y midiendo físicamente el área del predio apoyado con una cinta, verificó que era de 287.69 m². También explicó que esta área construida era superior a la autorizada a través de la licencia de construcción que refería solo a 242.61 m². De igual forma es diáfano, que si bien el área construida total es la primera ya señalada, el perito solo consideró para su avalúo, la segunda medición, en aplicación a lo establecido en el Decreto No. 1420 de 1998 Artículo 22 literal B numeral 1 que reza "*Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características*"(...) *Para las construcciones: 1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente*(...)"

Fue por esta razón que el perito que rindió el dictamen acogido por este Despacho, (folio 410 al 460) si bien hizo referencia a la existencia de esta construcción

equivalente a 45.08 m² adicionales a los 242.61 m², se abstuvo de valorarla, en estricta aplicación a la normatividad ya referida, por lo tanto no se aprecia error en el dictamen en este punto.

Ahora bien, alega el recurrente que no realizar la valoración de esta área de 45.08 m² puede afectar negativamente el avalúo del predio, sin embargo esta sola apreciación, no puede ser motivo para desestimar el dictamen que no hizo nada diferente a dar estricta aplicación a una norma valuatoria de bienes inmuebles, en contraste al dictamen allegado por la parte actora que no hizo siquiera un análisis sobre esta particular situación.

En gracia de discusión, obsérvese que en audiencia de interrogatorio a peritos, se le indagó al evaluador Edgar Flórez Cárdenas, si esta área de construcción no autorizada a través de licencia, podría ser susceptible de legalización mediante una licencia de reconocimiento de construcción, para a partir de allí considerar la viabilidad técnica de valorarla, al respecto señaló el experto que no se puede acceder a un reconocimiento por que actualmente la norma permite solamente 3 pisos en el área donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo y esa área adicional sería del 4 piso la cual no se podría reconocer; luego entonces los argumentos del recurrente relativos a que debería adelantarse una rectificación de área, lo cual por demás es ajeno a este trámite judicial, no son de recibo para el Juzgado, pues bajo la hipótesis de que fuera menester una rectificación si se tiene en cuenta que el boletín catastral refiere un área de construcción de 275,6 m² (menor a la identificada por el perito Edgar Flórez), la conclusión sería la misma, pues en cualquier caso el área construida máxima susceptible de valoración serían los mismos 242.61 m², autorizados a través de la licencia de construcción incorporada como anexo al dictamen acogido por el Juzgado.

Así las cosas, y bajo ese orden de presupuestos, no se revocará la decisión cuestionada.

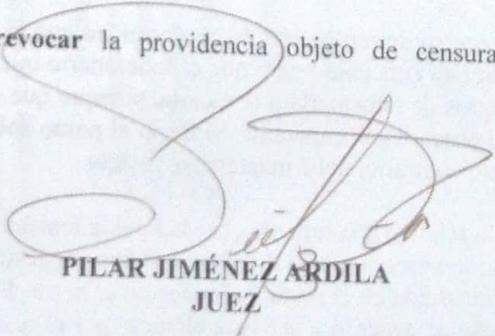
En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

Primero. No revocar la providencia objeto de censura, por las razones expuestas.

Notifíquese,

jatm


PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ