

Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022 en el Proceso DIVISORIO No. 11001310300320180019900

carlos castiblanco rodriguez <cacr67@yahoo.es>

Vie 1/04/2022 2:38 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: Divisorio No.	11001310300320180019900
DEMANDANTE:	CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS
DEMANDADAS:	ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA
ASUNTO	Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022.

CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ, actuando en nombre y representación de las señoras ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ, y NELIDA ESTHER LARA PARRA, quienes actúan en calidad de COMUNERAS DEMANDADAS, respetuosamente concurre ante su despacho para interponer el recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022, notificado por el Estado No. 30 del 29 de marzo de 2022, el numeral 5º el cual transcribo: "QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda"

Argumento mi recurso en los siguientes razonamientos:

Con copia al apoderado de la parte Demandante al correo electrónico suministrado en la demanda: drrafaelzorrocarnargo@gmail.com

De la Señora Juez,

CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ
C.C. N° 79.420.269 DE BOGOTA
T.P. N° 184.334 del C. S. de la J
cacr67@yahoo.es

ANEXO: Recurso en formato PDF

Señora
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: Divisorio No.	11001310300320180019900
DEMANDANTE:	CAMILO HANS ENRIQUE LESER ARIAS
DEMANDADAS:	ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ Y NELIDA ESTHER LARA PARRA
ASUNTO	Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022.

CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ, actuando en nombre y representación de las señoras ANA INDIRA ROJAS RODRIGUEZ, y NELIDA ESTHER LARA PARRA, quienes actúan en calidad de COMUNERAS DEMANDADAS, respetuosamente concurro ante su despacho para interponer el recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación al numeral quinto de la parte resolutive del Auto de fecha 28 de marzo de 2022, notificado por el Estado No. 30 del 29 de marzo de 2022, el numeral 5º el cual transcribo: “QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda”

Argumento mi recurso en los siguientes razonamientos:

§1. ANTECEDENTES PRELIMINARES SOBRE EL NUMERAL QUINTO DEL AUTO RECURRIDO

- 1.1. En el presente proceso DIVISORIO, la parte Demandante presentó Peritaje con la presentación de la demanda.
- 1.2. La parte Demandada al contestar la demanda, en la cual se dejó un Item denominado: **DESACUERDO CON EL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE:**

Desacuerdo con el dictamen pericial

- El avalúo que presenta la parte demandante no presentó acreditación como lo exige el Código General del Proceso en su art. 226, donde el perito debe cumplir con los 8 requisitos; en el dictámen no aparecen acreditados ni cumplidos los requisitos de ley.
- El dictámen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: El avalúo de mejoras a favor de la parte demandada -fue omitida por la parte demandante en el dictamen pericial-, aunque dentro del dictámen menciona en la conclusión “Esto por cuanto la casa quedó como nueva, después de la remodelación a que fue sometida” y por este motivo incrementa el valor de inmueble, desconociendo los derechos de las demandadas a las mejoras.

- El Dictamen Pericial suscrito por el Sr perito Arq.Raul Guillermo Munevar Tellez debe contener unas declaraciones e informaciones de conformidad al Art.226 del CGP. Y que, en este dictamen brillan por su ausencia en especial lo relacionado con la lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de dictámen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho o en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. (Numeral 5 del Art 226)
- El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Mas, en el presente dictamen se observa que el carece de experiencia, ya que el Perito Raúl Guillermo Munevar Téllez, se encuentra inscrito en el registro abierto de evaluadores, desde el 9 de octubre de 2017 , no aportó certificados de avalúos realizados con anterioridad, y el listado de los avalúos presentados ante los juzgados, lo que demuestra e infiere su inexperiencia.
- En el ítem 8.2 METODO COMPARATIVO DIRECTO DEL MERCADO, el señor perito saca un valor promedio unitario es de \$4.100.000/M2 y aplica al final un precio exagerado avaluando el terreno a \$3.500.000; algo exótico para la zona que no pasa de los \$2.000.000 por M2 de terreno en un lote tan pequeño.
- El perito de la parte demandada (Germán Peña Ordonez) informa de una serie de Imprecisiones en el Avalúo presentado por la parte Demandante las cual transcribo “Es por ello que no puede tomarse un valor al azar tal y como lo hizo el Arquitecto RAUL MUNEVAR en su dictamen que toma precios promedio del mercado de \$4.110.000, y los incrementa a \$4.900.000 al tener en cuenta que la casa queda como nueva, si bien hace lo que el común de las propiedades lo hacen en donde dan un valor por metro cuadrado al área construida y esta la aplica sobre el bien inmueble asumiendo que por diferencia en ella se encuentra el terreno. Pero comete una segunda imprecisión ya que la primera está en el hecho que extrañamente contempla un valor por metro cuadrado que ni siquiera en la actualidad existen y de otra sin soporte alguno y en forma aleatoria contempla que un metro cuadrado de terreno tiene un valor de \$3.500.000 y uno de construcción \$1.920.000”
El dictámen realizando por el Arquitecto RAUL MUNEVAR donde hizo avalúos de terreno y de construcción por fuera de los parámetros legales, perjudicando notoriamente a los propietarios.
- El dictámen realizando por el señor Arquitecto RAUL MUNEVAR presenta una notoria inconsistencia cuando considera que el área construida es de 141.60 metros², y la realidad la CONSTRUCCIÓN tiene un área de 197.90 metros². Lo que demuestra que no se realizó un estudio serio y real del avalúo del bien, presentado por la parte demandante y sin cumplir los requisitos del Art 226 del CGP.

- Dentro del peritaje presentado por la parte demandante se hicieron incrementos al valor del metro cuadrado del bien por las mejoras hechas al bien, lo extraño es que el señor perito debió ser imparcial y debía haber indagado a quien pertenecían las mejoras a lo cual le hizo incremento por fuera de las normas que regulan los avalúos decreto 2007 de 2016 y resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

1.3. **Con la contestación de la demanda se aportó un peritaje de conformidad al Art. 228 del C.G.P.** Por estar en desacuerdo con el dictámen pericial presentado por la parte demandante, la parte demandada aportó peritaje de dónde **presenta avalúo comercial del bien y avalúo de las mejoras** plantadas por las comuneras demandadas. Sobre el avalúo del bien no hubo pronunciamiento de la parte Demandante.

1.4. En la audiencia de Interrogatorio al perito Arquitecto RAUL MUNEVAR, se le preguntó acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictámen, probando en el interrogatorio los siguiente:

- ❖ Sobre la imparcialidad: El perito hizo incrementos al valor del metro cuadrado del bien por las mejoras hechas al bien, lo extraño es que el señor perito debió ser imparcial y debía haber indagado a quien pertenecían las mejoras, manifestó ante la señora Juez que no investigó quien sembró las mejoras y que tampoco le informaron los solicitantes (Demandante).
- ❖ Sobre la idoneidad quedando claro que no tenía experiencia en avalúos en la rama judicial, en el dictámen se observó que carece de experiencia, ya que el Perito Raúl Guillermo Munevar Téllez, se encuentra inscrito en el registro abierto de avaluadores, desde el 9 de octubre de 2017 y no aportó certificados de avalúos realizados con anterioridad, como tampoco el listado de los avalúos presentados ante los juzgados, lo que demuestra su inexperiencia.
- ❖ Sobre el contenido del dictámen: En el peritaje se cometieron múltiples yerros que fueron reconocidos por el sr perito Raúl Guillermo Munevar en la audiencia; los más sobresalientes:
En la conclusión del dictámen al valorar una casa de dos (2) pisos; y la casa a la que se le estaba haciendo el peritaje es de tres (3) pisos demostrando que no se realizó un estudio serio y real del avalúo del bien, presentado por la parte demandante y sin cumplir los requisitos del Art 226 del CGP.
- El Arquitecto RAUL MUNEVAR hizo avalúos de terreno y de construcción por fuera de los parámetros legales contemplados en la resolución 620 de 23 de septiembre de 2008, perjudicando notoriamente a los propietarios al avaluar terreno en el método de reposición sin tener como referentes lotes en venta para poder determinar el valor de metro cuadrado de terreno, reitero no realizó el método de reposición regulado mediante el Artículo 3º y SS. de la Resolución 620 de 2008: realizó el peritaje sin soporte alguno y en forma aleatoria contempla en el dictámen que un metro cuadrado de terreno tiene un valor de \$3.500.000 y uno de

construcción \$1.920.000, sin comparar el valor del terreno con venta de lotes y esto lo confesó ante la señora juez el día del dictámen.

- El Arquitecto RAUL MUNEVAR al realizar **EL MÉTODO DE COMPARACIÓN** en el peritaje no cumplió lo regulado mediante el Artículo 1º y SS. de la Resolución 620 de 2008: *“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.*
Es por ello que no puede tomarse un valor al azar tal y como lo hizo el Arquitecto RAUL MUNEVAR en la conclusión de su dictamen que toma precios promedio del mercado de \$4.110.000, y los incrementa a \$4.900.000.
- Otro yerro que cometió el Sr perito Arquitecto RAUL MUNEVAR, fue con la depreciación acumulada al no tener en cuenta la Vetustez de la construcción que es de 62 años y aplicó las Tablas de Fitto y Corvini y le asignó una depreciación de 15.65% que corresponde a una construcción de 25 años.

§2. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Hago manifestación expresa de los motivos de la inconformidad en relación con algunos de los apartes del Auto Recurrido, en especial el numeral QUINTO de la parte resolutive, así:

2.1. En el Auto recurrido de fecha 28 de marzo de 2022, notificado por el Estado No. 30 del 29 de marzo de 2022, mediante el numeral 5º el cual transcribo: “QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda”

Con el auto recurrido, se observa que la señora JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, no esta teniendo en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y el derecho de contradicción contemplado en el artículo 228 del Código General del Proceso, por NO tener en cuenta el dictámen pericial de la parte demandada, aportado con la contestación de la demanda y que se le dio traslado a la parte demandante, sin que la parte Demandante hubiera solicitado aclaración, complementación del dictamen,

2.2. De igual forma se observa que la señora juez no apreció el **dictamen** de la parte DEMANDADA, sin tener en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos, la idoneidad del **perito** y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obran en el proceso. Por el contrario decreta TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda, entendiendo esta defensa que es la aportada por la parte DEMANDANTE. Sin tener en cuenta la audiencia de interrogatorio del perito de la parte Demandante, donde se demostró

que el peritaje no cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, donde se demostró que la idoneidad del **perito** Raúl Guillermo Munevar Téllez carece de experiencia, se encuentra inscrito en el registro abierto de avaluadores, desde el 9 de octubre de 2017 y no aportó certificados de avalúos realizados con anterioridad, como tampoco el listado de los avalúos presentados ante los juzgados, lo que demuestra su inexperiencia, tampoco tuvo en cuenta el comportamiento del perito Raúl Munevar en la audiencia donde confesó que realizó yerros en el contenido del dictámen, y no valoró las demás pruebas que obran en el proceso en especial el dictamen pericial del valor del inmueble por parte de las DEMANDADAS.

Sobre esta valoración del dictamen se pronunció la Corte Constitucional en la Sentencia T-269 de 2012, de lo cual transcribo apartes de la misma:

“La valoración del dictamen pericial implica llevar a cabo un proceso de orden crítico con el fin de obtener certeza respecto de los hechos y conclusiones sobre los que versa la experticia. Para ello, el juez debe apreciar aspectos relativos (i) al perito, (ii) al agotamiento formal de los mecanismos para llegar a un dictamen suficiente, y (iii) a la coherencia interna y externa de las conclusiones. En cuanto a lo primero, deben verificarse las calidades y la probidad del perito. En segundo lugar, son objeto de apreciación los elementos (exámenes, experimentos, cálculos, etc.) en los cuales se apoyó el perito para sus indagaciones. En tercer lugar, debe examinarse la coherencia lógica del dictamen, el carácter absoluto o relativo que le da el perito a sus afirmaciones, la suficiencia de los motivos que sustentan cada conclusión, y la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos. (...)”

2.3. La señora Juez no tuvo en cuenta en el Auto recurrido el avalúo del Bien presentado por las Demandadas, vulnerando el artículo 232 de C.G.P. donde se estableció un “test” para que el juzgador pueda apreciar o valorar los dictámenes periciales, motivando porque lo tendrá en cuenta para la decisión o las razones para desecharlo, lo que no observe en el Auto de fecha 28 de marzo de 2022 sobre del dictámen de valor del inmueble que esta en el proceso divisorio.

2.4. No se tuvieron en cuenta las conclusiones del dictamen pericial de la parte DEMANDADA sobre el avalúo del inmueble, por el contrario si el avalúo de la parte DEMANDANTE.

En el numeral Quinto, ni en la parte considerativa del Auto recurrido se observa que el juzgador haya motivado y sustentado suficientemente las razones por las cuales no tuvo en cuenta el experticio de la parte demandada en relación al avalúo del inmueble del proceso de la referencia, de no hacerlo estará el juez por fuera de la regulación procesal, minando así la legitimidad del auto recurrido.

2.5. En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el precio del inmueble, sin verificar la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos y soportes de los trabajos periciales, y de los **peritos**.

En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el **precio** del inmueble, teniendo en cuenta la idoneidad de los peritos.

2.6. En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el precio del inmueble, teniendo en cuenta el **comportamiento** de los peritos en la audiencia.

2.7. En el Auto recurrido no se realizó la apreciación de los dos dictámenes de las partes demandante y demandada que valoraron el precio del inmueble, teniendo en cuenta las demás **pruebas que obren** el proceso.

Nótese señora juez, que en el presente caso la parte DEMANDADA, está cuestionando que no se tuvo en cuenta el dictamen pericial de avalúo del inmueble aportado por la parte DEMANDADA, por el contrario si se tuvo en cuenta el el dictamen pericial de avalúo del inmueble aportado por la parte DEMANDANTE con todos los yerros plasmados en el dictamen y aceptados en la audiencia por el perito Arquitecto RAUL MUNEVAR y resumidos en este escrito en el acápite §1. ANTECEDENTES PRELIMINARES DEL NUMERAL QUINTO DEL AUTO RECURRIDO .

§3. PETICIÓN

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, comedidamente me permito solicitar a la señora juez las siguientes peticiones:

1. *Se revoque el numeral QUINTO del auto de fecha 28 de marzo de 2022, recurrido y que por el contrario se TENGA EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la contestación de la demanda por la parte Demandada.*

Con copia al apoderado de la parte Demandante al correo electrónico suministrado en la demanda: drrafaelzorrocarnargo@gmail.com

De la Señora Juez,


CARLOS ALBERTO CASTIBLANCO RODRIGUEZ
C.C. 79420.269 de Bogotá
T.P. No 184334, del C. S. de la J
Correo: zacr67@yahoo.es

WhatsApp 3113499282