

2020-0290 Recurso reposición y en subsidio apelación

Claudia Tovar <clau_tovar@yahoo.es>

Lun 6/03/2023 9:29 AM

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

Buenos días,

Señores
JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref: EXPEDIENTE 2020-290
ASUNTO: RECURSO

En mi calidad de apoderada especial de la demandada, de manera atenta remito en formato PDF escrito que contiene un recurso de reposición.

Cordialmente,

CLAUDIA BEATRIZ TOVAR MORALES

Señor

JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

**REF: DIVISORIO No 2020-0290 DE DARWIN ALFONSO OSORIO VARGAS
CONTRA AMIGO INMOBILIARIO S.A.S.
RECURSO DE REPOSICIÓN.**

Claudia Beatriz Tovar Morales, identificada con la cédula de ciudadanía No 52.272.578 de Bogotá, con tarjeta profesional No 368.088 del C.S. de la J., en calidad de apoderada de la entidad Amigo Inmobiliario S.A.S, me permito presentar recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto de fecha 28 de febrero del corriente, relacionado con el numeral primero en donde se niegan las mejoras solicitadas, tendiente a que se revoque, lo que sustento con lo siguiente:

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Del acápite de solicitud de mejoras que se realizó en la contestación a la demanda en referencia, se especificaron de manera clara todas las mejoras hechas por la sociedad comunera del inmueble objeto de división, como se observa en los numerales I y II, en donde hizo una descripción de que áreas del inmueble de la carrera 80l No 48A - 15 sur de Bogotá fueron intervenidas que correspondieron a la habitación, concina, la fachada, baño, zona de lavandería, patio, las que cave advertir corresponden a unas mejoras necesarios ya que con estas se le aporto al inmueble mejores condiciones, al adecuar la vivienda a una morada digna, que ofreciera seguridad para sus habitantes, arreglos que optimizaron la capacidad de disfrute del bien, lo que trajo consigo que la propiedad aumentara de valor.

Acorde con lo dispuesto en el artículo 412 del C.G.P., presenta la forma de realizar la solicitud de mejoras al presupuestar que *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, **especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor.** De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.”* (Negrillas mías), de lo anterior se encuentra que el reclamo de mejoras requiere ser oportunamente solicitadas y adicional a ello, que se dé estricto cumplimiento a cumplir tres requisitos que corresponde a: 1. Especificar las mejoras debidamente. 2. Estimarlas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 del C.G.P. y 3. Acompañar dictamen pericial sobre el valor de las mejoras, presupuestos a los que se dieron cumplimiento en la contestación de la demanda, pues como se aprecia en el acápite de solicitud de reconocimiento de mejoras, con claridad se indicaron año en que se hicieron, cual fue el área de intervención, que se hizo en cada uno de los espacios de la casa, como a continuación se presenta:

HABITACIONES: Se realizaron resanes y pintura general, cambio e instalación o ajuste de tejado e instalación de techo PVC, cambio de puerta y cambio de pisos para instalarlos en material de cerámica.

COCINA: Se resanaron paredes, enchaparon paredes, enchapes de piso, cambio e instalación o ajuste de tejado, se instalaron muebles de cocina, instalaron techos en pvc, se prolongó altura del área de la cocina, cambio de puerta e instalación de un punto eléctrico.

FACHADA: Se arreglo la fachada, mediante la demolición de un muro en riesgo de colapso; se terminó un muro del frente de la casa mediante el levantamiento de hiladas de bloques a una mayor altura como medida de seguridad, se instaló una puerta tipo bodega, se colocó alambre de púas para brindar seguridad en la parte superior del muro de la parte de ingreso a la casa.

BAÑO: Se enchaparon paredes y piso, cambio e instalación teja plásticas y ajuste de tejado, se instaló techo en pvc, se adaptó e instalo puerta en la zona de baño, cambio sitio sanitario y lavamanos, se instalaron tuberías, puntos de desagüe y adecuaron puntos eléctricos para tomacorrientes.

ZONA DE LAVANDERIA: Se levanto la pared que se dividía con el año y se creó un patio de ropas, se enchaparon paredes y pisos, hubo cambio a tejas plásticas y ajuste de tejado, se instalaron techos en pvc, se colocó un nuevo lavadero, se hicieron puntos eléctricos e hidráulicos para lavadora.

PATIO: Se cambio la tubería sanitaria y potable, se destaparon y adecuaron puntos de desagüe, se resanaron las paredes del entorno, se nivelaron pisos con cemento y adecuaron puntos eléctricos.

Del punto 2 que persigue estimarlas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 del C.G.P., este dispone que *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.”* se cumplió con este criterio, ya que se presentó un acápite en donde se hizo la afirmación de cuantificarlas en el valor total de \$27.427.527, en donde se integraron los rubros correspondientes a las mejoras y a los impuestos pagados por la sociedad comunera, en la contestación no solo se hizo el juramento estimatorio en donde se indica la suma de dinero de forma razonada, sino que a lo largo del documento se hace toda la explicación de las razones por las cuales se persigue el reconocimiento de mejoras, las cuales están plenamente justificadas, ya que de no haberse realizado esas inversiones en el bien este estaría en un deterioro que perjudicaría a las

partes, sin dejar de lado que no pagar los impuestos prediales deja expuesto el inmueble para que se iniciara ejecución por cobro coactivo y en un escenario de eventual remate de no cubrirse la obligación, ya que lo adeudado no se trataba de un pequeño monto, como quiera que la deuda ya sobrepasaba los cinco millones de pesos, cuantía significativa que sumada a las adecuaciones que se le hizo al inmueble dejan una cifra que debe ser tenida en cuenta como mejoras que ameritan su reconocimiento.

Al último requisito para el estudio de la procedencia de las mejoras es la presentación del respectivo dictamen pericial sobre el valor de esas mejoras, que revisado le escritor de contestación de la demanda, aparece dictamen pericial de persona que cuenta con la idoneidad para realizar la experticia, del dictamen aparecen elementos relevantes que dan credibilidad de las mejoras realizadas, ya que en el punto 8 de ese documento, aparece una relación que con detalle de se dice que actividades en cada una de las áreas de la casa en donde se realizaron mejoras, que son contundentes, en las que se dicen cantidades individuales, valores globales, en incluso se hace mención de los costos de mano de obra, a cada área se le hizo una respectiva relación de lo efectuado, y se totalizo lo gastado, estudio que condujo a que el perito determinara que “EL VALOR COMERCIAL DE LAS MEJORAS DEL ‘PREDIO UBICADO EN LA KR 80 I 48A 15 SUR BOGOTA D.C ES DE VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS, MONEDA CORRIENTE (\$22’234.527)” a ese dictamen se acompaña un registro fotográfico en donde se puede apreciar las condiciones en que se encontraba la propiedad involucrada en este proceso divisorio para antes que la sociedad Amigo Inmobiliario S.A.S., realizara las mejoras, en las cuales se nota una propiedad bastante decaída, que al apreciar como quedo después de las inversiones que realizo el comunero que reclama sus mejoras, de las imágenes de como quedo después, es bastante obvio que hubo cambios muy significativos, pudiendo decir esta apoderada judicial que no cabe duda que la propiedad incremento de valor ante las mejoras ejecutadas, de las evidencias que se presentaron de manera oportuna se nota un cambio radical en el inmueble y el aumento de valor producto de las intervenciones, por ello no se comparte el criterio del Despacho de negar el reconocimiento de mejoras ya que el dictamen pericial es una herramienta que permite apreciar con suficiencia las mejoras y precisamente en el se determinan los valores invertidos.

De los requisitos formales, como lo es solicitar las mejoras en forma oportuna, especificarlas debidamente, realizar juramento estimatorio y presentar dictamen pericial, se cumplen esos criterios normativos por ello se debe reconsiderar la decisión del Despacho, en atención a que la parte demandada realizo su solicitud de mejoras dando conceptos claros, concretos de que obras que se hicieron, donde puedan distinguir cantidades, medidas, calidades, materiales utilizados, fechas en que se hicieron, sobre que inmuebles se hicieron, y cualquier otro elemento que les brinde plena visibilidad, de lo que se concluye de la contestación de la demanda y el dictamen pericial que se allego relacionado con el inmueble de la carrera 80I No 48A - 15 sur de la ciudad de Bogotá, sin que la parte demandante hubiera colaborado en esos gastos necesarios, por ello debe darse orden que lo obligue al reintegro en proporción a su derecho de cuota en el inmueble, sin que para el reconocimiento estrictamente sea si se allegan facturas, en la medida que si de eso dependieran el artículo 412 del C.G.P., así lo hubiera exigido, pero al contrario dejo posibilidades abiertas a las que se dieron cumplimiento.

Ante lo obrante en el expediente y lo manifestado dan fe que la demandada, ha venido realizando mejoras e invertido en gastos necesarios para la conservación del inmueble de la carrera 80l No 48A - 15 sur de Bogotá, con lo cual le asiste del derecho para pedir el reconocimiento y pago a cargo del señor Darwin Alfonso Osorio Vargas, de las mejoras que eran necesarias y ocasionaron un incremento económico del inmueble inmerso en el proceso divisorio.

PETICIÓN

Solicito revocar el numeral primero de la providencia 28 de febrero de 2023, mediante la cual niega el reconocimiento de las mejoras solicitadas por la demandada sociedad Amigo Inmobiliario S.A.S., y en su lugar se ordene el reconocimiento de mejoras pedidas, en donde se advierta que el demandante Darwin Alfonso Osorio Vargas debe reconocer en favor de la parte contraria mejoras en la proporción igual a su derecho de cuota.

De manera subsidiaria, en caso que sea negada la reposición, me permito solicitar la apelación, para que en consecuencia el superior tome decisión final.

PRUEBAS

Ruego tener como tales la actuación surtida en el proceso divisorio y los documentos presentados por la suscrita al momento de la contestación de la demanda.

Cordialmente,



CLAUDIA BEATRIZ TOVAR MORALES
C.C. No 52.272.578 de Bogotá
T.P. No 368.088 del C.S. de la J.