

17365 RV: sustento recurso de apelacion proceso 2020-00043 vanessa rico contra yesid diago liquidacion sociedad conyugal

Juzgado 12 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 02/08/2023 13:57

Para:Johan Sebastian Pascuas Quimbaya <jpascuaq@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:Andrea Roldan Noreña <aroldann@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (432 KB)

sustento recurso inventarios y avaluos.pdf;



JUZGADO DOCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

 (2) 8986868 Ext.2122/2123

 j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

 Cra.10 No.12-15 Piso 8° Torre B Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadía"

De: Mafla y Asociados S.A.S <maflayasociados@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 2 de agosto de 2023 13:32

Para: Juzgado 12 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: luis guillermo sanchez <rentalinmobiliaria@hotmail.com>

Asunto: sustento recurso de apelacion proceso 2020-00043 vanessa rico contra yesid diago liquidacion sociedad conyugal

Cordial Saludo

Me permito anexar el sustento del recurso de apelacion de la diligencia de inventarios y avaluos.

Agradezco de antemano la atencion prestada.

Atentamente,

MARIA FERNANDA MAFLA ERAZO

Abogada parte demandado

Señores.

JUZGADO 12 DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE CALI.

E. S. D.

Demandante: Vanessa Rico Molina.
Demandado: Yesid Diego Álzate.
Radicado: 76001311001220200004300.
Proceso: Liquidación De Sociedad Conyugal
Referencia: Reparos sustento del recurso de apelación diligencia de inventarios y avaluos

Cordial Saludo

MARIA FERNANDA MAFLA ERAZO, mayor de edad, vecina de Cali, legalmente capaz, identificada con la cedula de ciudadanía No. 66900366 de Cali, abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 91265 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de YESID DIAGO ALZATE, presento ante su despacho la sustentacion de los reparos presentados en la audiencia de inventarios y avalúos del proceso de la radicación donde se instauro RECURSO DE REPOSICION Y SUBSIDIARIAMENTE EL RECURSO DE APELACION:

Los repartos objeto del recurso solo se remiten a

1. De la descripción del pasivo numeral 6. Referente a la compensación a cargo de la sociedad conyugal y a favor del Sr. Yesid Diago por la cuota 2 de mayo de 2017 del crédito bancario con el Banco de Occidente No. 012-2010722-7 adquirido por el pago de la cuota inicial del inmueble relacionado en la partida primera de los activos, por valor de \$30.000.000 con fecha de desembolso 2 /12/2016, primera cuota diciembre de 2016 saldada en su totalidad el 9 de mayo del 2017 por \$815.258

	de 2022
6-	compensación a cargo de la sociedad patrimonial y a favor del demandado, por el pago de la cuota del 2 de mayo de 2017 del crédito Bancario con el Banco de Occidente Nro. 012-2010722-7 adquirido para el pago de la cuota inicial del inmueble relacionado en la partida primera de activos, por valor de \$30.000.000 con fecha de desembolso 2/12/2016, primera cuota diciembre de 2016, saldada en su totalidad el 9/05/2017
7-	COMPENSACIÓN a cargo de la sociedad patrimonial y a favor del demandado, por el pago de la cuota del 2 de mayo de 2017 del crédito Bancario con el Banco de Occidente Nro. 012-2010722-7 adquirido para el pago de la cuota inicial del inmueble relacionado en la partida primera de activos, por valor de \$30.000.000 con fecha de desembolso 2/12/2016, primera cuota diciembre de 2016, saldada en su totalidad el 9/05/2017

Fuente: Acta de diligencia de Inventarios del 29 de Julio del 2023

Me permito informar al despacho que los pagos realizados por el señor YESID DIAGO según comunicación enviada al despacho el 13 de julio del 2023 el Banco de Occidente realizo un oficio y anexa la relación suscita de los pagos indicando la fecha de los pagos realizados, documento que se

le correo traslado al iniciar la audiencia, se evidencia que el señor YESID DIAGO realizo un pago por \$28.357.845 el 9 de mayo del 2017, como se puede ver en la foto siguiente

003 Banco de Occidente SISTEMA DE CREDITO Y CARTERA FECHA: 2023/07/12

1 Nit:890.300.279-4 Movimiento Historico de Pagos PAGINA: 1

008 Oficina: 721 CREDICENTRO CALI

2 Numero de Credito: 00000000122010722 YESID DIAGO

1 Fecha Desembolso: 2016/12/02

1 Prestamo: 30.000.000,00

1 Grupo Cartera: BCA PREST PERSONAL CSMD GTIA O

2 P A G O S

1	Fecha de pago	Fecha Reporte	Pago Capital	Pago Intereses	Pago Interes	Pago Seguros	Pago Otros	Devoluciones	Total Pagado	Saldo Capital
1				Corrientes	de Mora			Reversiones		
1	2016/12/26	2023/07/12	465.129,00	372.000,00	0,00	0,00	46.545,00	0,00	883.674,00	
1	2017/01/24	2023/07/12	340.235,00	427.275,00	0,00	0,00	46.545,00	0,00	814.055,00	
1	2017/02/27	2023/07/12	269.738,00	497.772,00	0,00	0,00	47.748,00	0,00	815.258,00	
1	2017/04/03	2023/07/12	229.507,00	538.003,00	0,00	0,00	47.748,00	0,00	815.258,00	
1	2017/05/02	2023/07/12	337.546,00	429.964,00	0,00	0,00	47.748,00	0,00	815.258,00	
1	2017/05/09	2023/07/12	28.357.845,00	102.563,00	0,00	0,00	88.252,00-	0,00	28.372.156,00	
1										
1	Totales:		30.000.000,00	2.367.577,00	0,00	0,00	148.082,00	0,00	32.515.659,00	
1	Saldo de capital:		0,00							
1	Numero de pagos:		6							

Fuente: Expediente del proceso anexo comunicado Banco de Occidente del 12 de julio del 2023.

Por lo anterior, esta parte considera que si se incluyo el pago de mayo 2 del 2017 , mal haría el despacho en no incluir el pago de los \$28.357.845 del 9 de mayo del 2017, y no incluir esta partida se configuraría un enriquecimiento sin causa a favor de la sociedad y un detrimento patrimonial al señor YESID DIAGO.

2. Este reparo va dirigo al valor que el despacho le dio al activo del inmueble ubicado en el municipio de DARIEN CALIMA con matricula inmobiliaria No. 373-114754 por valor de \$454.500.000

ACTIVOS	DESCRIPCIÓN	AVALÚO
Bienes sociales		
1-	Lote de terreno rural Nro. 10, Manzana A ubicado en la Urbanización Villas del Lago P.H., del Municipio de Calima, Vereda El Darien, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la Escritura Pública Nro. 6235 del 10 de diciembre de 2016 extendida en la Notaría Cuarta de Cali. MATRICULA INMOBILIARIA: 373-114574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. TRADICIÓN: Adquirió el demandado por compra realizada a HENRY MOLANO COLLAZOS MOLANO, según Escritura Pública Nro. 6235 del 10 de diciembre de 2016 extendida en la Notaría Cuarta de Cali.	\$454.500.000

Fuente: Acta de Inventarios y Avaluos del 29 de julio del 2023

El reparo lo presento por lo siguiente:

- A. Se presento al despacho el avaluo conforme lo establece el código general del proceso en su articulo que reza

- B. El despacho solo hasta el 2022 realizo la diligencia de inventarios y avalúos
- C. En la primera audiencia inicialmente se aprobó el avaluo y finalizando la audiencia en forma astuta el abogado de la demandante se retracto y presento oposición al valor del avaluo del mes de junio del 2022
- D. El despacho le corrio traslado al demandante para que realizara el avaluo que soportara la oposición,
- E. El demandante para hacer un avaluo requeria “supuestamente” que se licenciaria las mejoras realizadas, y por esta razón no hacia el avaluo, al igual que requeria unos planos que la parte demandada no tenia.
- F. Se le informo al despacho que no teníamos esos documentos y no íbamos a realizar gastos, ya que, quien formulo la oposición y debe adelantar los tramites del avaluo era el demandante
- G. Se insistió en la visita para el avaluo y se le explico que para el avaluo no se requeria esta información
- H. Se realizo visita al predio por parte del evaluador escogido por el demandante
- I. Se fijo fecha para la audiencia
- J. El avaluo fue presentado inicialmente extemporáneamente a la fecha inicial de la audiencia
- K. El despacho decidio aplazar la audiencia.
- L. Por lo anterior, el despacho procedio a dar traslado a la oposición
- M. Dando respuesta a la oposición como apoderada de la parte demandada solicite aclaración de los dictamen presentado y aporte un avaluo para soportar mi dicho.
- N. Dentro de las observaciones y solicitud de aclaración se encontraba las siguientes
 - a. Si la fecha para la diligencia de inventarios era junio del 2022 el avaluo debió ser a la fecha junio del 2022
 - b. El avaluo presentado por el demandante tenia errores frente a la depreciación que para este tipo de vivienda era del 10 y no del 7
 - c. El avaluo presentado por el demandante tenia áreas no legalizadas
- O. Por las anteriores observaciones presentamos documentos para desvirtuar lo dicho lo que incluyo lo siguiente
 - a. Contrato sobre las áreas no legalizadas
 - b. El acta de entrega de la casa
 - c. Videos y fotos sobre los trabajos realizados y no legalizados
 - d. Avaluos diversos del 2023 el catastral, el comercial sin determinar áreas legalizadas

Sustento, considero lo siguiente:

- a. Que no se debió tener en cuenta ningún avaluo del 2023 teniendo en cuenta que la fecha del inventario era junio del 2023, ya que, los pasivos y compensaciones fueron a junio del 2023.
- b. Que los avalúos presentados y el tomado por la Juez, tenia fin distinto al valor probatorio que le dio la juez, ya que, la norma estipula que las áreas no legalizadas no deben tenerse en cuenta en un avaluo por su primisia legal.
- c. Que los documentos presentados por el demandado fue para responder a la oposición, pero ella al no sustentarse se retrotrae a lo que se presento en la audiencia del año 2022.

- d. Si por el contrario se tomara el avaluo de la casa del año 2022 debería realizarse la reflatación como lo dice la norma y colocar el avaluo a año 2022, que sería en varios escenarios el siguiente:

- Deflatación con avaluo de demandante con áreas no legalizadas

Tabla de deflatación precios corrientes periodo Marzo 2023 a Junio 2022				
jun-22	0,59%	\$	449.033.461,29	Valor del inmueble a Junio 2022
jul-22	0,59%	\$	451.698.482,34	
ago-22	0,32%	\$	454.379.320,33	
sep-22	-0,08%	\$	455.838.001,93	
oct-22	0,20%	\$	455.473.623,03	Variaciones tomadas del Boletín técnico del índice de costos de la
nov-22	0,22%	\$	456.386.395,83	Construcción de Edificaciones (ICOCED)
dic-22	0,30%	\$	457.392.659,68	Fuente: DANE Departamento nacional de estadística
ene-23	5,02%	\$	458.768.966,58	
feb-23	2,18%	\$	483.016.389,32	
\$ 493.780.811		Avaluo presentado por el Perito Avaluador Avaluos Capital		

- Deflatación con avaluo del demandante con áreas legalizadas

Tabla de deflatación precios corrientes periodo Marzo 2023 a Junio 2022				
jun-22	0,59%	\$	290.354.623,29	Valor del inmueble a Junio 2022
jul-22	0,59%	\$	292.077.882,80	
ago-22	0,32%	\$	293.811.369,88	
sep-22	-0,08%	\$	294.754.584,55	
oct-22	0,20%	\$	294.518.969,37	Variaciones tomadas del Boletín técnico del índice de costos de la
nov-22	0,22%	\$	295.109.187,75	Construcción de Edificaciones (ICOCED)
dic-22	0,30%	\$	295.759.859,44	Fuente: DANE Departamento nacional de estadística
ene-23	5,02%	\$	296.649.808,87	
feb-23	2,18%	\$	312.328.710,11	
\$ 319.289.215		Avaluo presentado por el Perito Avaluador Avaluos Capital		

- Deflatación con avaluo del demandado con áreas legalizadas y no legalizadas,

Tabla de deflatación precios corrientes periodo Marzo 2023 a Junio 2022				
jun-22	0,59%	\$	409.220.150,07	Valor del inmueble a Junio 2022
jul-22	0,59%	\$	411.648.878,46	
ago-22	0,32%	\$	414.092.021,38	
sep-22	-0,08%	\$	415.421.369,77	
oct-22	0,20%	\$	415.089.298,33	Variaciones tomadas del Boletín técnico del índice de costos de la
nov-22	0,22%	\$	415.921.140,61	Construcción de Edificaciones (ICOCED)
dic-22	0,30%	\$	416.838.184,61	Fuente: DANE Departamento nacional de estadística
ene-23	5,02%	\$	418.092.462,00	
feb-23	2,18%	\$	440.190.000,00	
\$ 450.000.000				

Al realizar un análisis, en los dos casos mi cliente sufriría un detrimento patrimonial de cincuenta millones a ciento cincuenta millones de pesos.

Al no quedar en firme la objeción el despacho debió acoger el avaluo presentado en el año 2022 que se presento conforme lo establecido en el código general del proceso en la diligencia de junio del 2022, o por el contrario determinar un avaluo al año 2022 por medio del método de deflactacion, pero para ello requeriría un avaluo valido y no el que uso que fue presentado para refutar las observaciones pero que valuativamente no se realizo para identificar áreas legalizadas o no, para ello el demandado presento complementos documentos para la diligencia de aclaración y corrección del dictamen.

Solicito por lo anterior, atender mis reparos y despacharlos favorablemente.

Agradezco de antemano la atención prestada.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. F. Mafla Erazo', written over a horizontal line.

MARIA FERNANDA MAFLA ERAZO

Abogada Demandado