

Doctor

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

Magistrado Ponente

Sala Civil-Familia-Laboral

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar

E.

S.

D.

Referencia: Proceso Declarativo, Verbal de Mayor Cuantía, de Declaración de Pertenencia, sobre un inmueble urbano, de la sociedad **CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S.** contra **PEDRO PABLO ROPAIN OLARTE** y **MARIA JOSE ROPAIN OLARTE.**

Radicado N° 20001-31-03-001-2018-00166-01

Asunto: **Recurso de reposición y subsidiario de queja** contra el auto de fecha 13 de marzo de 2024, que negó la concesión del recurso extraordinario de casación.

ATENOGENES USTARIZ BELEÑO, varón, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Valledupar, identificado con la cédula de ciudadanía número **77.008.986** expedida en Valledupar, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número **43.844** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, la sociedad **CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S.**, persona jurídica legalmente establecida, con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, con NIT. **900.364.092-4**, comedidamente a usted acudo, y estando en término para hacerlo, para manifestarle que interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto de fecha 13 de marzo de 2024, que negó la concesión del recurso extraordinario de casación. En el defecto y en subsidio, le solicito la expedición de copias para **RECURRIR EN QUEJA** ante el superior jerárquico conforme a lo previsto por los artículos 352 y 353 del Código General del Proceso, conforme a los siguientes fundamentos:

1°.- Luego de acoger los argumentos de la Corte en lo atinente a la concesión prematura del recurso de casación, el señor Magistrado

Sustanciador procede a dar aplicación a lo normando por el Art. 232 del Código General del Proceso, concluyendo sobre las experticias allegadas al proceso para el trámite del recurso, que: *"Del análisis anterior, esta Sala considera que el dictamen cumple los requisitos de Ley y **no observa la existencia de imprecisión alguna que pudiese afectar el resultado final.** El perito explicó y aplicó los métodos de análisis que lo llevaron a determinar un valor comercial sobre el inmueble objeto de litigio, metodología que fue debidamente detallada y visualizada en el dictamen."* (Resalto).

No obstante, lo expresado por la honorable Sala y aquí resaltado, su Despacho resuelve no conceder el recurso extraordinario de casación interpuesto contra la sentencia de febrero 14 de 2023 dictada dentro del referenciado proceso, bajo el argumento, palabras más palabras menos, que el inmueble objeto de la acción inscrito en el folio inmobiliario de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar N° **190-43690**, solo debe valorarse en lo correspondiente al área privada, sin tenerse en cuenta para ello el valor que por coeficiente de propiedad horizontal le corresponde sobre las áreas comunes, tomando entonces para determinar la negación de la concesión del recurso de casación solo el avalúo señalado sobre el área privada del bien establecida por el perito, el arquitecto **Helcía Rodolfo Catilla Valera**, en la suma de **\$1.131'128.040,00**.

2°.- Señor Magistrado, con todo respeto, considero que incurre su Despacho en un defecto sustancial en la decisión tomada, ya que en su proveído se incurre en un vicio relacionado con la interpretación y aplicación de las disposiciones que integran el ordenamiento jurídico que rige para los bienes inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), así como con la jurisprudencia misma.

Se establece, que el coeficiente de copropiedad es el porcentaje de participación que cada propietario de bienes privados tiene respecto a los bienes comunes del edificio o conjunto, dichos coeficiente determina la participación del propietario en la proporción con que cada uno debe contribuir en las expensas comunes del edificio o conjunto. Bajo este entendido el coeficiente de copropiedad es el índice que establece la participación porcentual de cada propietario en el dominio particular sobre los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

En acorde con la Ley 675 de 2001, en los bienes inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, no podemos concebir los derechos que ejercen los propietarios de las áreas privadas de manera independiente al de las áreas comunes, la última está ligada necesariamente de manera accesoria a la segunda; adquirido por un

particular el derecho de propiedad sobre un inmueble de manera individual que esté sometido a un régimen de propiedad horizontal accesoriamente lo adquiere también en el porcentaje de coeficiente de copropiedad sobre las áreas comunes del edificio o conjunto, así no se mencione tal hecho en el acto traslativo de dominio.

La honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-782-04 hizo las siguientes definiciones en esta materia, por ejemplo, expresó que el *"...derecho a **la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual**, que la **propiedad sobre bienes comunes**, "...es accesoria a la titularidad sobre bienes privados", y que **la propiedad horizontal**, "...genera derechos sobre unidades inmobiliarias independientes y sobre áreas comunes."* Manifestó la Corte: *"Conforme a lo anterior, el derecho a la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual¹. Desde sus orígenes en la regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nació directamente del derecho de los propietarios sobre los bienes privados. De manera tal que **de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa**"*. La regulación y definición del contenido y límites de los derechos privados y comunes en la propiedad horizontal estaba entonces establecida en la ley y especialmente en el reglamento de copropiedad horizontal correspondiente." (Negrillas y subrayas fuera del texto).

Es por ello, y con base también a su experiencia y deberes, que el arquitecto **Helcía Rodolfo Catilla Valera**, llegó a las siguientes conclusiones:

"El valor comercial del inmueble CONSULTORIO 1-1, del Edificio CENTRO MÉDICO DE ESPECIALISTAS DE VALLEDUPAR, ubicado en la Calle 16 # 15-51, Barrio Santana en la ciudad de Valledupar, Cesar, es el siguiente:

CONCEPTO	AREA	PARCIAL	Importe
CONSULTORIO 1-1	322,00	3.512.820,00	1.131.128.040,00
AREAS COMUNES	265,37		176.983.214,10

¹ Corte Constitucional Sentencia T-035 de 1997 M.P. Hernando Herrera Vergara

² Corte Constitucional C-318 de 2002 M.P. Alfredo Beltrán Sierra

Total			1.308.111.254,10
-------	--	--	------------------

□ *Se determina como valor de mercado la cantidad de: **\$1.308´111.254.00 en NR. (UN MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE, en números redondos)***"

Observe señor Magistrado Sustanciador, que el perito concluye sus experticias tomando para fijar el valor real del inmueble objeto de esta acción, las sumatoria de las áreas privadas más las de las áreas comunes sobre las cuales se ejerce el derecho de dominio, según lo establecido por la Ley.

3°.- Tal como se observa en la página 1, anotación N° 2, del certificado de libertad y tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria N° **190-43690** (Visible a folio 10 del cuaderno principal de primera instancia), el inmueble objeto de la acción de la referencia está sometido a régimen de propiedad horizontal, limitación de dominio que se constituyó mediante escritura pública N° 444 del 11 de febrero de 1988, otorgada en la Notaría Única de Valledupar, público instrumento que se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar el día 25 de febrero de 1988 en el folio de matrícula inmobiliaria aquí citado; es por ello que en materia de reconocimiento del derecho de propiedad en lo que respecta a las áreas privadas y comunes, debe dársele aplicación a todo lo reglado por la Ley 675 de 2001, en especial en el tema de valoración comercial de los inmuebles que constituyen los edificios o conjuntos, en los que para tales efectos debe sumárseles el valor que arroje el coeficiente de copropiedad sobre las áreas comunes.

4°.- Igualmente, considero que incurre su Despacho en un defecto fáctico en la decisión que se tomó, al negarse la concesión del recurso extraordinario de casación.

Con base a lo expuesto en los puntos anteriores, puedo expresar que se hizo una valoración defectuosa a las experticias realizadas por el arquitecto **Helcía Rodolfo Catilla Valera**, en el sentido que se ignoró la conclusión que determinó el avalúo real del bien objeto de la acción de la referencia, el cual tasó el perito en la suma de "**\$1.308´111.254.00 en NR. (UN MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE, en números redondos)**", suficiente cuantía para conceder el recurso de extraordinario de casación interpuesto contra la sentencia de febrero 14 de 2023 dictada dentro del asunto del epígrafe.

El defecto fáctico, ha sido definido por la honorable Corte Constitucional mediante sentencia T-237 de 2017 de la siguiente manera: *"El defecto fáctico por valoración defectuosa del material probatorio se advierte cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; o cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva."* También esa misma alta Corporación de Justicia mediante sentencia T-041 de 2018 nos señala los casos en que se configura el defecto fáctico en una decisión judicial, manifestando: *"El defecto fáctico se configura cuando: i) existe una omisión en el decreto de pruebas que eran necesarias en el proceso; ii) **se verifica una valoración caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas**; o iii) no se valora en su integridad el material probatorio."* (Negrillas y subrayas fuera del texto).

PETICIÓN:

En ese orden de ideas, le solicito muy respetosamente al señor Magistrado Sustanciador, se REVOQUE el auto de fecha 13 de marzo de 2024 que negó la concesión del recurso extraordinario de casación para que el mismo sea concedido. En caso de mantener incólume su decisión, le solicito ordenar la expedición de copias para acudir al recurso de Queja ante la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

REMISIÓN DE ESTE ESCRITO A LA CONTRAPARTE:

Obrando en concordancia con lo establecido en los Arts. 3 y 9 de la Ley 2213 de 2022 y con el numeral 14 del Art. 78 del Código General del Proceso, me permito manifestar al señor Magistrado Ponente, que este memorial ha sido enviado simultáneamente con la presentación del mismo al apoderado de los señor **PEDRO PABLO ROPAIN OLARTE** y **MARIA JOSE ROPAIN OLARTE**, al siguiente correo electrónico: jaot25@hotmail.com

Sírvase señor Magistrado Ponente, dar trámite al presente libelo.

Del señor Magistrado Ponente, atentamente,



ATENOGENES USTARIZ BELEÑO.