

Señor  
**JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO**  
Ciudad

Referencia Proceso divisorio No 1100 131 030 33 **2019 00854 00**  
Divisorio de **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO** contra  
**ADRIANA MARCELA FORERO CORREA** y **RAFACOST SAS** – En  
liquidación-

Recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra apartes del auto que decretó la venta en pública subasta de fecha 21 de junio de 2022

**HECTOR EDUARDO VELOZA TORRES**, en mi calidad de apoderado judicial de la empresa **RAFACOST SAS – en liquidación-**, al Señor Juez, por medio del presente documento y dentro de la oportunidad debida, interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el Auto de fecha 21 de junio, notificado en estado de fecha 22 de junio de 2022.

### **Objeto del Recurso de impugnación**

Se formula recurso de reposición y en subsidio el de apelación de la Providencia de fecha 21 de junio de 2022, a objeto que se adicione el numeral cuarto conforme a las consideraciones del fallo impugnado y se revoque en su totalidad el quinto y sexto para que su lugar se reconozca las mejoras reclamadas sobre el inmueble por la suma de setecientos setenta y cinco millones ochocientos sesenta y un mil cuatrocientos tres pesos (\$775.861.403,00) conforme al avalúo presentado de fecha 1 de septiembre de 2021 elaborado por el Ingeniero Adriano Hernández Vargas .

### **Procedencia de la impugnación**

El pronunciamiento judicial de fecha 21 de junio de 2022 se realiza a través de Auto, razón por la cual es susceptible del recurso de reposición (artículo 318 y 412 del Código General del Proceso); de igual forma, de manera subsidiaria el de apelación conforme lo determina el inciso final del artículo 409 del mismo estatuto procedimental.

## **Respecto al numeral cuarto del Auto de fecha 21 de junio de 2022**

Con relación a la inconformidad respecto al numeral cuarto del pronunciamiento impugnado donde se ordenó la comisión para la práctica de la medida de secuestro del inmueble, se solicita su modificación a objeto de adicionarlo en plena concordancia con las consideraciones realizadas por el A-quo, al indicar que se debía acreditar de manera previa por parte del demandante la carga procesal del registro de la medida cautelar de inscripción de la demanda, en ese orden de ideas se solicita se adicione de conformidad.

## **Respecto a los numerales quinto y sexto del Auto de fecha 21 de junio de 2022**

El Despacho fundamenta su decisión de no reconocer las mejoras reclamadas al considerar que el dictamen aportado no se encuentra ajustado a la realidad al no guardar similitud entre su objeto y conclusiones, de igual forma en su contenido se apreciaron la existencia de circunstancias que afectaron gravemente su credibilidad concluyendo que no se desarrolló con objetividad e imparcialidad ya que ... *"se puede predicar del que presentó la parte demandada, pues claramente la experticia se hizo para favorecer a la sociedad **RAFACOST SAS**"*, razón por la cual y de conformidad con el artículo 235 del Código General del Proceso se le negó los efectos al dictamen.

## **Consideraciones jurídicas**

Previamente a discernir cada una de las consideraciones de la providencia impugnada se resaltar el principio constitucional del debido que se considera trasgredido, aquel no es más que la facultad que tiene toda persona para exigir se reconozca la plenitud de las garantías sustanciales y procesales, en su desarrollado el Código General del Proceso señala en el artículo 13 que las normas procesales son de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento, no pudiendo ser derogadas, modificadas o sustituidas por las autoridades y los particulares, salvo disposición expresa de la ley.

En concordancia con lo anterior a partir del artículo 406 del Código General del Proceso se tiene establecido la forma por medio de la cual todo comunero pueda solicitar judicialmente la división de la cosa en común o su venta para que se distribuya su producto. Este tipo de proceso divisorio tiene como finalidad exclusiva la división de la cosa en común en el estado y forma como se esté ejerciendo al

momento de incoar la acción , solo prevé la posibilidad de reclamar mejoras que se haya realizado, no está instrumentalizado como mecanismo procedimental alternativo para mejorar y/o recuperar cualquier atribución del dominio perdido o pendiente de ser definido en litigio, ni menos para prescindir de otro tipo de procedimientos legales ante eventuales afectaciones con relaciones fácticas y/o legales que afectan el derecho del comunero sobre el bien objeto de división.

De igual forma, es al comunero interesado demandante de la división quien debe determinar el valor del bien mediante un avalúo presentándolo de manera perentoria en la demanda, mientras la parte pasiva podrá hacerlo exclusivamente en el traslado respectivo siempre y cuando lo haya objetado con el fin justificar su inconformidad; en resumen, no existen otros eventos procesales válidos para aportar avalúos del predio sino los señalados, debiendo el juez de la causa decidir solamente dentro de éstos, en consecuencia cualquier otro alegado en oportunidad diferente por cualquiera de las partes con ese objetivo no es válido, ni puede tomarse como prueba, al apartarse del debido proceso.

De otra parte, el actor en la demanda o el demandado en el traslado tienen como únicas oportunidades procesales válidas para reclamar mejoras, debiéndolas especificar y estimarlas bajo la gravedad del juramento, acompañadas de un dictamen sobre su valor, bajo las formalidades y procedimiento señalado en el artículo 206 del Código General del Proceso.

La estimación bajo el juramento tiene como finalidad servir de prueba sobre su monto, excepto que sea objetada su cuantía por la parte contraria o cuando el juez advierta que la estimación es injusta , ilegal, sospeche que exista fraude , colusión u otra situación similar, caso en el cual deberá decretar de oficio pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido; es decir, establecidas las mejoras pero cuestionado su estimación, se debe realizar prueba de oficio para su estimación, no se prevé de manera alguna negar la existencia de las mismas por el hecho de una supuesta falsa o errada estimación.

De otra parte, la objeción conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua significa "*Razón que se propone o dificultad que se presenta en contra de una opinión o designio , o para impugnar una proposición*"; no es objeción la sola expresión o manifestación general, escueta y abierta de inconformidad, sino que requiere una justificación o razón ; en idéntico sentido debe ser presentada las objeciones en el campo jurídico procesal, así lo determina normativamente la parte final del primer inciso del artículo 206 del Código General del Proceso, al señalar : "*Sólo se considera la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuye a la estimación.*" En otras palabras, la objeción debe ser discriminada (especificada) y tener un respaldo (razón) con relación a la inconformidad de la estimación , cuando no se reúne estos requisitos no se considera objeción por expreso mandato procedimental.

## Consideraciones fácticas

La parte demandante, **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO** ostenta sobre el inmueble objeto de la división al momento de incoar la acción y hasta la presente la calidad de nudo propietario, al no tener el goce o disfrute del bien (artículo 669 del Código Civil), a pesar del ser co-titular del dominio como se desprende de la inscripción que figura en el certificado de libertad, en razón de la adjudicación que se le hiciera dentro de la sucesión de **OLGA CECILIA LOZANO DE LESMES** ordenada por el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá; pese a lo anterior no es posible desconocer que este mismo Despacho Judicial declaró, mediante providencia de fecha 31 de enero de 2017, que la posesión del inmueble lo tenía un tercero de nombre **MIRFAK EMPRESA UNIPERSONAL**, por la cual ordenó levantar la medida cautelar de secuestro que pesaba sobre él, **providencia** aportada al Despacho por mi representada y la cual no se ha desvirtuado, ante la inexistencia de un pronunciamiento en que se modifique, revoque o sustituya por la jurisdicción.

En el anterior orden de ideas, el comunero despojado del goce del bien (nudo propietario) que pretenda la división de su derecho debe necesariamente observar dicha situación frente al valor patrimonial total del bien, de otro modo estaría solicitando la división del bien que no goza a plenitud, o estaría pretermitiendo la realización de un posible proceso de reivindicación para reclamar su derecho pleno de la propiedad.

Respecto a las mejoras reclamadas se tienen acreditadas dentro del trámite, obra la decisión judicial del 31 de enero de 2017 del Juzgado Sexto de Familia de la ciudad de Bogotá, la cual realizó un estudio y análisis judicial de elementos materiales de prueba, tales como declaraciones, contratos de obra, planos, material fotográfico y demás, aportados de igual manera al presente proceso por mi mandante, donde se lee que la jurisdicción consideró que *“es incuestionable que la casa en un principio se mostraba conforme aparece en las dos primeras fotos del folio 3 c6, siendo posteriormente reconstruida como lo indican las fotos siguientes (fl. 3 y 4 c-6), construcción que ciertamente solo puede obedecer a las actividades que dan cuenta los contratos celebrados con el arquitecto y el constructor, cuyas fechas resultan concordantes con tal labor”*. De igual forma, las obras materiales solicitadas como mejoras fueron reconocidas por los demás comuneros (artículo 193 del Código General del Proceso), como se indica expresamente en la contestación de demanda por parte de **ADRIANA MARCELA FORERO CORREA** y por **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO** como se desprende del contenido del documento en donde se pretendió objetar el avalúo, ya que si bien manifiesta no reconocerlas por no haber obtenido su permiso y otros documentos que considera necesarios, pero de ninguna manera niega su existencia, y no podría hacerlo en la medida que le es oponible la totalidad del contenido de la providencia

de fecha 31 de mayo de 2017 del Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, donde fue parte procesal con el mismo apoderado judicial.

Respecto a la legitimidad de mi mandante sobre las mejoras reclamadas se tiene que fue a través del documento privado de fecha 27 de noviembre de 2017 que se adquiere por parte de **RAFACOST SAS** los derechos de los cuales ésta era propietaria **MIRFAK EU**, consistentes en el cien por ciento (100%) de obras realizadas y construidas sobre el predio de la calle 63C 27-04 de Bogotá y, el cien por ciento (100%) de los derechos de posesión que tenía y ejercía aquella sobre el mismo predio, siendo éstos dos elementos los que configuran las mejoras que se reclaman y el objeto del avalúo realizado por el Ingeniero **VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**.; cuestión totalmente distinta es que al año siguiente 2018, mediante la escritura 371 de la Notaría 45 de Bogotá, la empresa **RAFACOST SAS** y **ADRIANA MARCELA FORERO CORREA** adquieren la nuda propiedad del 87,5%, es decir la titularidad inscrita que tenía los adjudicatarios **HECTOR EDUARDO VELOZA** y **MAYLKETH MOLINA ACOSTA**, titularidad que no ha sido objetada, ni tampoco constituye el objeto del proceso, pero si un antecedente como requisito para ser legitimado en la causa y poder participar como parte procesal en el presente proceso.

De la lectura de la escritura pública 371 de fecha 22 de marzo de 2018 de la Notaría 45 de Bogotá es forzoso concluir:

1. Tiene los alcances probatorios de documento público auténtico (artículo 244 y 250 del Código General del Proceso), el cual no ha sido objeto de modificación por las partes, ni ha sido declarado simulado, nulo o inexistente por autoridad judicial alguna, por la cual puedan verse afectado sus alcances probatorios en la negociación de tradición de la nuda propiedad del inmueble.
2. Fue debidamente inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No 50C-477789 del inmueble de la calle 63C bis 27 04 de Bogotá, por lo tanto, tiene plenos efectos de conocimiento por presunción legal ante terceros por el hecho de su inscripción en registro público del negocio de tradición de la nuda propiedad.
3. El negocio de tradición que contiene es un uno solo consistente en la venta de la titularidad inscrita (nuda propiedad) de **MAYLETH MOLINA ACOSTA** y **HECTOR EDUARDO VELOZA** en las siguientes proporciones a favor de **RAFACOST SAS** el 65,625% y **favor de ADRIANA MARCELA FORERO CORREA** el 21.875%, ya que a los vendedores también les surtió

efecto las consecuencias de la Providencia de fecha 31 de mayo de 2018 del Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, es decir solo eran titulares únicamente de la nuda propiedad.

4. Si bien fue anexado por voluntad de las partes en la escritura de venta el documento privado celebrado entre **MIRFAK EMPRESA UNIPERSONAL** y **RAFACOST SAS**, junto con un avalúo realizado por la sociedad **AVALUOS E INVENTARIOS CIA LTDA**, éstos solo son antecedentes del negocio jurídico privado de venta los derechos patrimoniales que aquella tenía sobre el inmueble, siendo el comprador único de éstos derechos mi representada, ya que no hizo parte de él **ADRIANA MARCELA FORERO CORREA**, ni el **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO**.
5. El negocio jurídico privado antes indicado y en especial el avalúo de fecha 18 de septiembre de 2017 de la empresa **AVALUOS E INVENTARIOS** solo tuvo alcances para las partes que lo acogieron para su negociación y no para la escritura de tradición, véaseme que el precio avaluado del inmueble no es el mismo con el que se adoptó como precio de venta de la nuda propiedad debido a las particularidades del negocio y del inmueble.

Ahora bien, respecto al documentado presentado por el demandante, **CARLOS ARTURO LESEMES LOZANO**, al descorrer el traslado de la reclamación de mejoras, a pesar de indicar que es una objeción no les, razón por la cual se debió desestimar en razón de:

- Señala que es inexacto el valor de las mejoras realizadas por la reclamante por haberse faltado a la verdad, no haberse aportado y ocultado al juez la existencia de un avalúo realizado en el 2017, por la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$1.475.969.00).

Consideración errónea debido a:

1. Se argumenta y aporta con una finalidad distinta y no relacionada con la objeción de estimación de las mejoras presentadas, hace referencia exclusiva al valor total del inmueble, que fue la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$1.475.969,00) y no sobre el valor estimado de las mejoras, que no las menciona.
2. El avalúo del inmueble realizado en el año 2017 no puede ser tenido en cuenta en el presente proceso más allá de ser un anexo en el documento por medio del cual se acreditó la causa por la cual mi representada se legitima para la reclamación, al haberse realizado dentro de una negociación entre dos empresas en las que no

fueron parte contractual **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO**, ni **ADRIANA MARCELA FORERO CORREO**.

3. El acuerdo contenido en el documento privado y su avalúo solo tiene efecto entre las partes contratantes y no obliga a terceros que no fueron parte de él.
4. Los únicos avalúos con efectos procesales válidos para este proceso son los realizados por el demandante aportado con la demanda y el allegado por el demandado que lo objetó, presentados en la oportunidad procesal correspondiente, los demás no tienen validez judicial al no haberse aportado en la oportunidad y finalidad procesal debida.
5. El avalúo referenciado no ha sido ocultado a ninguna persona, es de conocimiento público al obrar como anexo en una escritura pública debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, con fecha de registro anterior a la radicación del presente proceso.

Se señala que es inexacto el avalúo presentado en la reclamación de mejoras al ser diferentes las áreas del lote señalados en el avalúo realizado por **IA AVALUOS E INVENTARIOS CIA LIMITADA** del año 2017 y el presentado por el Ingeniero **VICTOR ADRIANO HERNANDEZ VARGAS**, además del error en el señalamiento del destino, al valorarse como residencial pero conforme al registro fotográfico se desprende que funciona un negocio de servicio hotelero, razón por la cual lo convierte en comercial y daría un mayor valor del precio del inmueble.

1. Solo es válido por tener efectos procesales en éste trámite el avalúo que es parte integral del proceso divisorio, es decir el realizado por el ingeniero **ADRIANO HERNANDEZ**, el otro corresponde a una negociación que no es objeto de cuestionamiento judicial.
2. El área del lote de terreno tomada para el avalúo es el que figura oficialmente en el registro catastral de 148,50 metros cuadrados, pese a lo cual el perito deja como constancia en la nota número dos (página nueve (9)) lo siguiente: “para cualquier gestión comercial del predio, se recomienda verificar áreas”, básicamente por la diferencia que pueda generarse el convertir varas cuadradas, como inicialmente se midió, a metros cuadrados como es en la actualidad.
3. La existencia del “destino” de un inmueble es determinado por la entidad estatal encargada (Catastro distrital para los predios en Bogotá) y no por voluntad del ciudadano, el destino del inmueble es residencial, aunque ahí funcione un establecimiento comercial.

- También es inexacto el avalúo ya que se encuentra justificado el estado de abandono y ruina, ni que los servicios estuvieran cortados pues no figura así evidenciado.

1. La manifestación indicada no especifica razonablemente la inexactitud que se le atribuye a la estimación, solo se refiere a aspectos probatorios de hechos ya corroborados judicialmente.

2. Se desconoce palmariamente las declaraciones extra juicio aportadas como pruebas y rendidas por hermanos del demandante, en que acreditan que el inmueble estaba abandonado y en ruinas desde mucho tiempo atrás.
3. Se desconoce las consideraciones realizadas por el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá en la Providencia de fecha 31 de enero de 2017 que *“es incuestionable que la casa en un principio se mostraba conforme aparece en las dos primeras fotos del folio 3 c6, siendo posteriormente reconstruida como lo indican las fotos siguientes (fl. 3 y 4 c-6), construcción que ciertamente solo puede obedecer a las actividades que dan cuenta los contratos celebrados con el arquitecto y el constructor, cuyas fechas resultan concordantes con tal labor”*,.
4. Se desconoce los planos de construcción, los planos realizados por el arquitecto y los contratos civiles de obra, además de los registros fotográficos, elementos probatorios que fueron de conocimiento del demandante, los cuales nunca fueron catalogados de falsos, nulos o inexistentes o simplemente cuestionados.

- **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO** manifiesta no reconocer las mejoras realizadas por carecer de licencia de construcción, contratos de construcción, presupuestos de obra, además de no contar con la autorización o consentimiento del propietario minoritario razón por la cual considera que se deben perder para el demandado reclamante de mejoras.

1. La manifestación indicada no especifica razonablemente la inexactitud que se le atribuye a la estimación, solo se refiere a aspectos probatorios de hechos ya corroborados judicialmente
2. El demandante no niega la existencia de las mejoras , solo condiciona su aceptación a circunstancias subjetivas , a pesar que fue parte procesal en el trámite judicial donde fueron reconocidas , la providencia del 31 de enero de 2017 del Juzgado Sexto de Familia adquirió firmeza, ya que nunca hubo pronunciamiento en contra por **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO**, razón por la cual es extemporánea cualquier solicitud en la que se pretenda desconocer su existencia o cuestionar su reconocimiento físico.

- Se aporta como prueba de su “objeción” la escritura No 371 de 2018 de la Notaría 45 de Bogotá.

1. Se hace referencia únicamente al avalúo protocolizado en ese instrumento público sobre el precio total del inmueble, no especifica detalladamente y razonablemente la inexactitud que se le atribuye a la estimación de las mejoras que sería su objetivo.

2. La presentación del avalúo y la argumentación realizada tendría como finalidad el ser adoptado en el proceso divisorio para determinar un nuevo valor inmueble, no de otra forma se entiende el ser reiterativo en señalar la valoración total del bien en la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$1.475.969,00); procesalmente no es válido aportar un nuevo avalúo cuando se descurre la reclamación de mejoras por haber fenecido la oportunidad procedimental para hacerlo, además iría en contravía de su mismo avalúo presentado por el demandante en la demanda, el cual asciende a la suma de OCHOCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$822.792.149,0).
3. Si por el contrario se aporta como prueba del valor de las mejoras que se reclaman, también sería contradictorio, ya que en este se cuantificaron en una suma superior.

Con lo anterior, en el escrito presentado por el actor al descorrer la solicitud de reconocimiento de mejoras no reúne las condiciones establecidas de la parte final del primer inciso del artículo 206 del Código General del Proceso, razón por la cual no puede ni debe ser considerado judicialmente como una objeción, al estar en contravía de un mandato procedimental de obligatorio cumplimiento.

Con relación al avalúo presentado por el solicitante de las mejoras se debe tener absoluta claridad que fue requerido para avaluar los dos elementos que conforman la reclamación, uno consistente **en las mejoras constructivas realizadas sobre el lote de terreno** y uno segundo, **proveniente de ser el titular de la posesión del 100% del inmueble.**

Para la experticia técnica solicitada el perito debió determinar el valor actual del inmueble, como aspecto básico para la desarrollar la labor encargada, el cual arrojó lo siguiente:

Valor actual de lote de terreno .....	\$ 365.310.000,00
Valor actual de la Construcción .....	\$ 423.299.200,00
Total a hoy valor inmueble .....	\$ 788.609.200,00

Para determinar el valor de mejoras constructivas se realizó una valoración de las construcciones existentes para el año de 2014, año de compra de los derechos herenciales y realización de las declaraciones extra juicio, al estar el inmueble abandonado y en ruinas además de la edad de la construcción desde cuando fue

levantada y la depreciación total ocurrida, se estimó que aquella tenían un valor de cero ( 0 ); con relación al avalúo la construcción y edificación total actual (227,74 metros cuadrados de construcción en varios pisos y 21,56 metros cuadrados de cubierta del garaje) realizadas con posterioridad al año 2014 se estimó su avalúo en la suma de \$423.299.200,00, siendo este el valor de las mejoras físicas constructivas solicitado .

Con respecto del otro punto objeto de avalúo, es decir el valor del cien por ciento (100%) de la posesión sobre el inmueble adquirido y reclamado por **RAFACOST**, el perito realiza el siguiente razonamiento para la estimación de conformidad con la guía 413 de febrero de 2016 expedido por Camalojas Nacional que obra como anexo de la experticia:

Se efectúa la siguiente regla de tres, si sobre el 100% de la propiedad (100% de la posesión) se tiene un valor estimado de \$365.310.000,00 a cuanto equivales el 12,5% , que corresponde al porcentaje que fue objetado por el demandante , ya que la otra copropietaria no lo ha hecho y por el contrario reconoce y acepta la calidad del reclamante., se toma como valor del 100% de la propiedad el valor estimado del lote, es decir \$365.310.000,00, no se tuvo en cuenta el valor estimado de la construcción ya que constituye las mejoras reclamadas por mi representada como de su propiedad.

Realizada la operación matemática arroja como valor estimado del 12,5% la suma de \$45.663.750,00, monto si el dominio del objetante fuera pleno , como no es por efecto de la nuda propiedad , se debe estimar ésta y luego proceder a descontarlo y en consecuencia obtener el valor estimado de la posesión que ejerce el solicitante sobre el predio.

Para calcular el valor de la nuda propiedad se toma la Guia 413 de febrero de 2016 ya indicada y referenciada, donde se tienen como variantes el avalúo comercial total del inmueble, años de ocupación de la posesión, años de referencia de la ley para realizar el proceso de posesión(pertenencia) , coeficiente de gestión conforme al tipo de posesión (óptima, regular, irrisoria, etc), gastos de proceso ; aplicada dicha fórmula arrojó que el valor de la nuda propiedad que ejerce el reclamante es igual de manera estimada en \$32.915.953,00, suma que se descuenta del valor estimado de la posesión, dando como resultado el valor de la nuda propiedad del objetante \$12.747797,00.

Concluyendo de acuerdo al avalúo y los valores numéricos indicados, que el valor de las mejoras realizadas por mi mandante son las siguientes:

- La suma de \$423.299.200,00 como valor estimado del 100% de las mejoras constructivas de propiedad de **RAFACOST SAS**
- La suma de \$352.562.203,00 valor estimado de la posesión que RAFACOST SAS ejerce sobre la totalidad del inmueble.

La sumatoria de los dos valores arroja el monto de \$775.861.403,00 que corresponde al valor que se solicita se reconozca por concepto de mejoras a la empresa **RFACOST SAS**.

Con claridad de los fundamentos fácticos y jurídicos reseñados, se procede a discriminar los sustentos realizados por el Despacho del 21 de junio de 2022 que condujeron a tener en cuenta y no concederle los efectos correspondientes, al considerar que la decisión adoptada por el A-quo es incorrecta, así:

- A las afirmaciones de que el avalúo *"...no se encuentra ajustado a la realidad en la medida que el mismo desconoce los porcentajes de cada uno de los copropietarios del inmueble y versa sobre puntos de derecho, específicamente lo relacionado sobre la nuda propiedad y la posesión, lo cual es inadmisibles"* .

Las afirmaciones anteriores no son correctas en la medida que:

1. El avalúo refleja el objeto para el cual fue solicitado como es el valor estimado del 100% de las mejoras constructivas realizadas sobre el inmueble y el 100% del valor estimado de la posesión que se ejerce sobre el mismo por parte de **RAFACOST SAS**, de manera alguna se desconoció el derecho de los titulares inscritos que no tienen la posesión del bien (nudo propietario).
2. **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO** adquirió su derecho sin la posesión del bien como lo determinó dos decisiones judiciales expedidas por autoridad judicial competente como lo es el Juzgado Sexto de Familia de Bogotá.
3. **ADRIANA MARCELA FORERO CORREA** adquirió su propiedad inscrita mediante la escritura pública No 371 de marzo de 2018 de la Notaría 45 de Bogotá en las mismas condiciones de su propietario anterior, es decir la nuda propiedad; por el contrario , no ha adquirido ni la posesión , ni las mejoras del inmueble por no haber sido parte contratante en el negocio privado celebrado en noviembre de 2017.
4. La consideración subjetiva y sin explicación que realiza el Despacho que el avalúo versa sobre puntos derecho concluyéndose que por tal razón es inadmisibles, al carecer de fundamento explicativo se podría determinar como opción que el perito no puede argumentar para su labor aspectos legales por estar vedados solo al operador jurisdiccional, conclusión errada ya que estaría en contravía de presunción, que no admite prueba en contraria, del conocimiento general de la ley (artículo 9 del Código Civil); o por si el

contrario, hace referencia que son temas no conocidos en algún trámite por la jurisdicción también sería incorrecta fundamentación, las mejoras reclamadas (obras y posesión) son hechos jurídicos con pleno respaldo normativo y susceptibles de apreciación económica, acreditada su existencia con respaldo en decisión judicial y material probatorio aportado.

- *"... las conclusiones a las cuales arribo el perito designado por la parte demandada comprometen su credibilidad, por cuanto, no se tuvo en cuenta la información veráz del certificado de tradición y libertad".*

La información contenida en el certificado de tradición y libertad es veraz y no ha sido desconocida, en ella se menciona con relación al inmueble quienes son los titulares inscritos de la propiedad; lo que no refleja es la posesión del inmueble y las mejoras realizadas, ya que no existe en Colombia un registro de posesiones, ni es obligatorio inscribir las mejoras constructivas ; son estos mismos eventos (posesión y mejoras) el objeto de la estimación de su avalúo.

- *" ..... este hace aseveración que no se acompasan con la veracidad de la tradición del inmueble, pues en varios de sus apartes afirma que la sociedad RAFACOST SAS es nuda propietaria del 87,5% del bien, excluyendo la proporción que le corresponde la otra demandada, ADRIANA MARCELA FORERO."...*

La afirmación indicada no tiene es correcta y corresponde a una interpretación parcial del contenido del avalúo, se debe tener claridad que **ADRIANA MARCELA FORERO** es nuda propietaria ya que adquirió su derecho en forma posterior mediante escritura 371 de marzo de 2018 de la Notaría 45 de Bogotá , en las mismas condiciones fácticas en que lo tenía sus tradentes, es decir sin el goce del bien, nunca se ha indicado que esa tradición haya mejorado la calidad que ostentaba el propietario anterior por el hecho de la compra, ni tampoco se ha desconocido, ni discutido las calidades de titulares inscritos de ella y del otro copropietario **CARLOS ARTURO LESMES LOZANO** .

Los elementos cuyo avalúo se solicita corresponden a derechos que no se encuentran inscritos , que corresponden a hechos palpables a los sentidos y posibles de ser valorados económicamente como son las mejoras en las condiciones antes anotados; el porcentaje indicado hacen referencia a consideraciones numéricas para establecer el valor estimado de los conceptos solicitados como objeto del avalúo

estimado (mejoras constructivas y valor posesión) , sin desconocer las calidades de titularidad inscrita de los demás comuneros.

- *"..Todo el dictamen se basó en apreciaciones subjetivas en cuanto a la nuda propiedad y posesión del inmueble que, si bien tienen algún rasgo de certeza, no le estaba permitido al perito entrar a modificar situaciones jurídicas consolidadas , por lo menos en lo que tiene que ver con la propiedad, extralimitándose del objeto para el cual fue diseñado, pues opinó de otros puntos que no eran la esencia de la labor contratada."*

Contrario a lo considerado por el Despacho las apreciaciones realizadas en el avalúo sobre la nuda propiedad y posesión se derivan de manera objetiva de una realidad fáctica, comprobada mediante el aporte de una decisión judicial vigente y de un material probatorio, los cuales fueron desconocidos en su valorización y análisis, de ahí de pronto su conclusión errada.

El avalúo no modifica de manera alguna las situaciones jurídicas consolidadas, todo lo contrario, realiza un estimativo de una mejoras reales acreditadas en el proceso, sin controvertir para modificar las realidades que se respaldan; de igual forma la labor de avalúo realizado por el perito necesariamente debía partir de la existencia de la posesión y consecuentemente la nuda propiedad, ya que fueron los temas puertas en conocimiento para su experticia.

- Por la naturaleza de las mejoras son *" ..una faena eminentemente tangible, ello deja huella continua en el tiempo y en el espacio, razón por la cual , para demostrar un derecho de estos en juicio se requiere una prueba sólida, abundante y conexa que le permita al operador jurídico formarse el criterio firme y claro que realmente las mejoras existen y que es justo y legítimo reconocerlas",* concluyendo *"... no se demostró ninguna de las mejoras realizadas, ni siquiera con el documento que se denominó "acuerdo para compra de posesión y mejoras", pues si se lee con detenimiento allí se planteó que las mejoras se tasaban en la suma de \$962.000.000,00, valor que supera el justo precio del inmueble, luego, siendo ese el valor por el cual las negoció la sociedad demandada, resulta extraño que ahora si valor con el dictamen pericial hayan disminuido, siendo que precisamente las mejoras aumentan el valor de aquellos."*

El Juzgado de conocimiento desconoció la existencia física de las mejoras reclamadas, al señalarse que no eran tangibles, por no haber dejado huella en el espacio y en el tiempo, manifestaciones totalmente contraevidentes a lo probado con la decisión judicial del 31 de enero de 2017 del Juzgado Sexto de Familia de Bogotá, a las manifestaciones de los otros copropietarios y las mismas pruebas aportadas (contratos, planos, declaraciones extra juicios, contratos de obra, registros fotográficos), con los anteriores elementos materiales probatorios se reúne los requisitos solicitados en el pronunciamiento recurrido, como son: La demostración que esas obras fueron realizadas por **MIRFAK E.U.** con su patrimonio y que contribuyeron efectivamente a la valoración del inmueble.

Respecto a la posesión sobre el bien es una circunstancia tangible en su reconocimiento hecho a favor de **MIRFAK E.U.** producto de haber acreditado la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño; dicha calidad de poseedor tiene un valor económico susceptible de ser valorado patrimonialmente, no tiene el mismo valor un inmueble con dominio pleno o uno donde no se tenga la disposición del bien (nuda propiedad); reuniéndose de igual forma los elementos básicos para considerarse como mejora posible de ser reclamada por el interesado.,

Como resumen se tiene que el avalúo presentado para la estimación del valor de las mejoras se ajusta a los requerimientos legales y al procedimiento legal establecido, al describirse detallada y razonablemente los valores estimados de las mejoras solicitadas, dicho acto no fue objetado por los demás copropietarios y tampoco puede predicarse la existencia de circunstancias que advierta que la estimación es injusta, ilegal o sospeche fraude, colusión o cualquier otra situación similar que lleve justificadamente a que el operador judicial no tenerlo en cuenta, ni tampoco se ha encontrado probado de manera alguna que el valor estimado supere el 50% a lo probado; razones suficientes por las cuales se reitera la solicitud de revocar los numerales quinto y sexto de la providencia impugnada y por lo tanto se acceda a tomar como valor estimado de las mejoras en la suma de \$775.861.403 sobre el valor determinado por el Juzgado como precio del inmueble.

Del Señor Juez,

**HECTOR EDUARDO VELOZA TORRES**

CC 79.366.052 de Bogotá

T.P 54.299 del C.S. de la Judicatura

