

MARIA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA
EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ
ABOGADOS- GESTION INMOBILIARIA

Señor
JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REF : DIVISORIO. MARIA INES TOVAR DE KÖNIG contra MARIA TERESA TOVAR DE
TALERO

RAD. 11001310300720090009900

Como apoderado del señor **REINHARD FRANZ WILHEM KÖNIG**, mayor de edad domiciliado en Söligen-Alemania, demandante en el proceso de la referencia, INTERPONGO RECURSO DE REPOSICION, SUBSIDIARIO APELACION en contra del auto del 10 de marzo de 2023, mediante el cual se aprobó la actualización del avalúo presentada por la parte demandada.

Con el recurso pretendo la revocatoria íntegra de la providencia, para que en su lugar se deniegue el aporte del avalúo y se realice la subasta con base en el avalúo presentado por el suscrito.

EL AUTO MEDIANTE EL CUAL SE CORRIO TRASLADO DEL AVALUO NO ESTA EN FIRME

Me refiero a la providencia del 8 de febrero de 2023, mediante el cual se puso en conocimiento de las partes dicho avalúo.

En efecto, mediante mensaje de correo remitido el 14 de febrero de 2023 a las 3:10 p.m., interpusé recurso contra dicha providencia. Dicho escrito no fue tenido en cuenta. No aparece anotado en el micrositio. Ignoro si ha sido agregado al expediente puesto que no tengo actualizado el link del proceso.

Siendo que el auto mencionado no se encuentra en firme, el término de traslado que allí se concedió no puede correr y por lo tanto no es procedente aprobar el avalúo hasta tanto no se resuelva dicho recurso.

NO ES DE RECIBO EL AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA

El último avalúo por la suma de \$ 506.345.309 fue aprobado mediante auto del 19 de abril de 2021. Con base en dicho avalúo solo ha sido posible realizar una subasta : la de junio 21 de 2021, que fue declarada desierta por ausencia de postores.

Después de esa fecha se han presentado circunstancias ajenas a la parte que represento y que han impedido realizar una segunda subasta por ese precio : acción de tutela, demoras del despacho en resolver los asuntos, maniobras dilatorias e improcedentes de la parte demandada.

Es decir que no se cumple la normativa del artículo 457 del CGP : Después de fracasada la segunda subasta el acreedor puede presentar un segundo avalúo.

NO SE HA CUMPLIDO CON EL TERMINO DE UN AÑO DESDE LA APROBACION DEL

AVENIDA CALLE 19 # 5-51 OFICINA 702 BOGOTA

TELEFONOS 3102656651-3115381512

paasesores@hotmail.com

ULTIMO AVALUO :

La norma que cito establece dicha posibilidad para el evento en que haya transcurrido un año desde la aprobación del último avalúo.

Y como se contabilizaría dicho término ? En primer lugar, descontando los días que transcurrieron estando el proceso al despacho : junio 22 a julio 28 de 2021, septiembre 17 de 2021 a abril 18 de 2022, mayo 19 a septiembre 7 de 2022 y octubre 3 de 2022 a febrero 8 de 2023.

En segundo, los días en que estuvo en secretaría pendiente de trámite o en traslados :

Mayo 6 a junio 2 de 2021 : Pendiente de entrar al despacho

Agosto 12 a septiembre 26 de 2021 : Pendiente de entrar al despacho

Abril 23 a mayo 12 de 2022 : pendiente de entrar al despacho

Septiembre 14 a octubre 2 de 2022 : traslado reposición y pendiente de entrar al despacho

En tercer, los días inhábiles y los de vacancia judicial

Realizando los descuentos que menciono encontramos que no han transcurrido el término establecido en el artículo 457 del CGP

EL AVALUO PRESENTADO POR EL APODERADO NO PUEDE SER TENIDO EN CUENTA

El apoderado de la parte demandada insistentemente ha radicado “actualizaciones” del avalúo como estrategia para corregir su negligencia por no haber objetado el que la parte actora presentó y para evitar el desenlace del proceso, o por lo menos para retardarlo. De ello dan cuenta sus escritos de diciembre 4 de 2020, junio 6 de 2021, junio 30 de 2021 y mayo 27 de 2022.

Con miras a ese objetivo, no tuvo inconveniente de solicitar la “exclusión de las mejoras”, a sabiendas de que se trata de una petición sin base jurídica alguna (agosto 17 de 2021).

Pero si lo anterior no fuere suficiente, me permito informar que dicho abogado incluso actuó sin estar habilitado legalmente para ello. Lo anterior se evidencia en que realizada la consulta de antecedentes judiciales del consejo de la judicatura, consta que en sentencia del 26 de mayo de 2021, el consejo seccional de disciplina judicial de Bogotá le impuso sanción en el ejercicio de la profesión por el término de dos meses que se cumplieron el 14 de septiembre de 2021, período durante el cual, estando suspendido radicó por lo menos 3 escritos en su despacho, uno de los cuales (junio 30 de 2021) fue el aporte del avalúo.

Por esta vía se incurrió en la nulidad establecida en el numeral 4 del artículo 133 del CGP por carencia absoluta de poder; no siendo de recibo acoger actuaciones realizadas por persona no habilitada para ejercer la profesión.

EL AVALUO PRESENTADO NO TIENE RIGOR CIENTIFICO

AVENIDA CALLE 19 # 5-51 OFICINA 702 BOGOTA

TELEFONOS 3102656651-3115381512

paasesores@hotmail.com

MARIA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA

EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ

ABOGADOS- GESTION INMOBILIARIA

De otro lado, debo hacer notar que el avalúo que el despacho está aprobando no ofrece la suficiente credibilidad, teniendo cuenta que :

1. Al hacer el estudio de mercado incluyó inmuebles cuya construcción es más reciente, e incluso recién remodelados. Cómo fue posible asimilar estos con el del proceso cuya construcción tiene más de 40 años?.

2. El mismo estudio comparativo, para incrementar artificialmente el valor del metro cuadrado, lo que hizo fue nivelarlo al valor más alto del sector. Es decir, para este perito vale lo mismo un metro cuadrado recién construido que uno hecho hace más de 40 años.

3. Si en julio de 2020, el experto estimó en \$ 730.345.309 el valor del inmueble, de dónde concluyó que en el año 2022 valía \$ 703.890.560?, qué información o análisis le llevó a depreciar en casi \$ 30.000.000 el valor de la propiedad?. Eso es algo que nunca explicó.

4. Un avalúo técnico discrimina los valores de lote y construcción por separado, estimándolos por metro cuadrado y los suma para concluir el valor total. En el que se está aprobando, lo que hizo el experto fue simplemente estimar el valor del metro cuadrado en \$ 3.616.000 y multiplicarlo por el área construida. Es decir que para el experto perito evaluador vale lo mismo un metro cuadrado sin construir que uno construido.

EN SUBSIDIO APELO

Respetuosamente,



EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ
C. C. # 79.291.799 de Bogotá
T.P. # 67.873 del C.S. de J.

AVENIDA CALLE 19 # 5-51 OFICINA 702 BOGOTA

TELEFONOS 3102656651-3115381512

paasesores@hotmail.com

PROCESO 2009-099 RECURSO DE REPOSICION SUBSIDIO APELACION

Edgar agosto Alarcón Gómez <paasesores@hotmail.com>

Jue 16/03/2023 2:35 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abogadogiraldo@gmail.com <abogadogiraldo@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (121 KB)

2009-099 RECURSO MARZO 16 2023.pdf;

Buenas tardes. Como apoderado demandante remito escrito RECURSO DE REPOSICION SUBSIDIO APELACION.
Se reenvía a contraparte.

**MARIA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA
EDGAR AUGUSTO ALARCÓN GOMEZ
ABOGADOS**

**Avenida 19 No. 5 - 51 Of. 702 Tels: 2848438 Bogotá D.C.
3102656651 - 3115381512**

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de **MARÍA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA Y/O EDGAR AUGUSTO ALARCÓN GÓMEZ** . Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo y avísenos por esta vía. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1074 del 2015. La información de este correo junto con sus adjuntos es confidencial y concierne únicamente a la persona o entidad a quien está dirigida. Este mensaje podría contener información privilegiada, confidencial o exenta de la obligación de divulgación bajo las leyes aplicables. Los suscritos no se hacen responsables de cualquier error, omisión, corrupción o virus que se encuentre en el contenido de este mensaje o sus adjuntos, los cuales hayan surgido a raíz de la transmisión de este correo. El Titular presta su consentimiento para que sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es **MARÍA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA Y/O EDGAR AUGUSTO ALARCÓN GÓMEZ**, el interesado podrá ejercer los derechos de poder solicitar, en cualquier momento, su corrección, actualización o eliminación radicando su petición por escrito al email paasesores@hotmail.com o en la sede ubicada en la **AV CALLE 19 No 5-51 oficina 702** , Bogotá-Colombia.