

DOCTORA.
FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Referencia: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO QUE DECRETÓ LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA

Expediente: 110013103-046- 2022-00199-00

Parte demandante: MARTHA VIANE CALDERÓN BROSS y NOHORA CALDERÓN BROSS.

Parte demandada: MARÍA DE LOS ÁNGELES CALDERÓN DE MONTAÑO.

FRANCISCO NICOLÁS CAMACHO HERNÁNDEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía 80.237.156 expedida en ciudad de Bogotá, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 161.120 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la demandada **MARÍA DE LOS ÁNGELES CALDERÓN DE MONTAÑO PRESENTAR RECURSO DE APELACIÓN** en contra del auto que decretó la venta de la cosa común emitida por este juzgado, **en el entendido en que se comparte la decisión primordial de la Señora Jueza, por estar de acuerdo con su decisión de ordenar la referida venta, pero discrepando de manera específica** en los siguientes apartes del auto:

I. DE LA OPORTUNIDAD PARA LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Conforme lo establecido en el artículo 322 del C.G.P. “En el caso de la apelación de autos, el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición. Sin embargo, cuando la decisión apelada haya sido pronunciada en una audiencia o diligencia, el recurso podrá sustentarse al momento de su interposición. Resuelta la reposición y concedida la apelación, el apelante, si lo considera necesario, podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación, dentro del plazo señalado en este numeral.”, el término de TRES (3) días correrá a partir del 28 de abril y fenecerá el 3 de mayo de los corrientes. Por lo anterior, el recurso se presenta en el término de traslado otorgado por la ley.

II. FUNDAMENTOS O REPAROS

Con el acostumbrado respeto por las decisiones judiciales, en ejercicio del derecho de controvertir parcialmente la decisión que ordenó la venta de la cosa en pública subasta, nos permitimos sustentar los reparos que hacemos a la sentencia en los siguientes términos:

2.1. Falta de congruencia entre los hechos y pretensiones de la demanda y la decisión judicial que ordena la venta.

Señala el Código General del Proceso en su artículo 281.

“CONGRUENCIAS. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.”

Al revisar los hechos de la demanda claramente se indica que el predio de las demandantes es el siguiente:

5. El bien inmueble de mis mandantes de acuerdo al dictamen pericial presentado al despacho queda alinderado así: POR EL NORTE: En extensión de 12,00 metros con el lote número 3 de la misma manzana. POR EL SUR: En extensión de 12,00 metros con el lote número 2 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En extensión de 3,00 metros con parte del lote número 5 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 3,00 metros con vía pública (calle 68 Bis A).

6. El lote que corresponde al accionado de acuerdo al dictamen pericial presentado al despacho queda alinderado así: POR EL NORTE: En extensión de 12,00 metros con parte del mismo terreno 2 de la manzana R. POR EL SUR: En extensión de 12,00 metros con el lote número 1 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En extensión de 3,00 metros con parte del lote número 5 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 3,00 metros con vía pública (Calle 68 Bis A).

A su turno las pretensiones de manera consistente indican:

3. Ordene señor Juez la apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria al bien inmueble de mi mandante el cual materialmente quedará con la siguiente área y linderos.

(Se trata de un globo de terreno medianero, de forma geométrica regular, topografía plana, cuenta con una cabida superficial de treinta y seis metros cuadrados (36,00 m²), se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de 12,00 metros con el lote número 3 de la misma manzana. POR EL SUR: En extensión de 12,00 metros con el lote número 2 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En extensión de 3,00 metros con parte del lote número 5 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 3,00 metros con vía pública (calle 68 Bis A).

4. Oficiase a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá para que de apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria a nombre de mí representado.

Por lo anterior, el Juez se encuentra obligado a fallar de acuerdo con lo informado en el capítulo de hechos de la demanda y lo pedido en el capítulo de pretensiones del mismo escrito. Dicho de otro modo, el auto que decretó la venta debió dejar expresa constancia de la indicación de sus demandantes de solicitar un área de 36 m², (linderos de 12x3 metros), más aún cuando ello fue objeto de discernimiento de la Señora Jueza durante la audiencia, en la cual ella se pudo percatar de la consistencia de la demanda en solicitar para las demandantes un área de 36 m².

En suma, el auto se torna incongruente al indicar que procede la venta de la cosa, cuando no se aclaró que a los demandantes únicamente les corresponde un área de 36 metros cuadrados (conforme se indicó en los hechos y pretensiones de su demanda) y el restante debe ser de propiedad de la demandada, al ser la otra condueña del inmueble.

2.2. Defecto fáctico por error en la valoración probatoria de los dictámenes periciales.

En cuanto al avalúo del bien, el Juez en su auto efectúa un ejercicio de valoración probatoria equivocado a criterio de este apelante, ello porque al acoger como precio del inmueble el indicado en el avalúo del demandante, omite tomar en cuenta los enormes yerros y vacíos que se desnudaron en la audiencia de sustentación y que se detallarán a continuación.

El dictamen no cumplió con ninguno de los requisitos técnicos establecidos en la resolución Resolución 620 de 2008 emanada del IGAC, que determina las condiciones técnicas que deben cumplir los avalúos por el método de comparación o de mercado

“Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.”

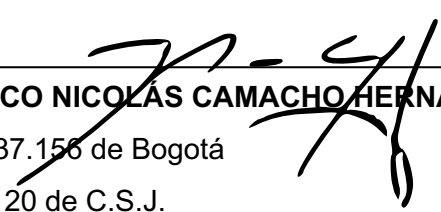
Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.”

En el informe rendido por parte del perito no se indicaron los datos de las ofertas que se analizaron en el mercado, ni se determinaron los precios, características o datos de contacto, lo cual era su obligación. Así las cosas, ni las partes en su ejercicio de contradicción, ni el juez en su ejercicio de intermediación en la valoración probatoria, tuvieron mecanismo alguno para constatar o verificar la información rendida por parte del perito.

Dicho de otro modo, el avalúo arrimado por los demandantes adolece de un error grave a nivel técnico que no hace factible su estimación como equivocadamente lo tomó la Señora Jueza, sin más argumentos que “mejor proveer”.

Contrario a lo anterior, desestima la valoración efectuada en el dictamen aportado por la demandada, cuando éste no fue objeto de reparo alguno ni por parte del demandante ni por parte del juez. En conclusión si la jueza hubiera valorado en su conjunto el conjunto el acervo probatorio arrimado al proceso, sin dejar de apreciar piezas probatorias como el dictamen del demandado, la hubieran llevado a una conclusión distinta frente al valor del predio.

De la señora Jueza, atentamente,



FRANCISCO NICOLÁS CAMACHO HERNÁNDEZ

C.C. 80.237.156 de Bogotá

T.P. 161.120 de C.S.J.

Sustentación Recurso Apelación

"Francisco Nicolas Camacho Hernandez" <n.camacho@grupojuridicoarce.org>

Mié 3/05/2023 2:24 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: efrabernal10000 <efrabernal10000@hotmail.com>;marthabross
<marthabross@hotmail.com>;martinmontanoc <martin.montano.c@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (981 KB)

03-05-23 Sustentación Recurso Apelación Auto decreto venta.pdf;

DOCTORA.

FABIOLA PEREIRA ROMERO

JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO QUE
DECRETÓ LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA

Expediente: 110013103-046- 2022-00199-00

Parte demandante: MARTHA VIANE CALDERÓN BROSS y NOHORA CALDERÓN BROSS.

Parte demandada: MARÍA DE LOS ÁNGELES CALDERÓN DE MONTAÑO.

FRANCISCO NICOLÁS CAMACHO HERNÁNDEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía 80.237.156 expedida en ciudad de Bogotá, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 161.120 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la demandada **MARÍA DE LOS ÁNGELES CALDERÓN DE MONTAÑO PRESENTAR RECURSO DE APELACIÓN** en contra del auto que decretó la venta de la cosa común emitida por este juzgado, **en el entendido en que se comparte la decisión primordial de la Señora Jueza, por estar de acuerdo con su decisión de ordenar la referida venta, pero discrepando de manera específica** en algunos apartes del auto, conforme se detalla en el documento anexo:

FRANCISCO NICOLÁS CAMACHO HERNÁNDEZ
C.C. 80.237.156 de Bogotá
T.P. 161.120 de C.S.J.

Sustentación Recurso Apelación

"Francisco Nicolas Camacho Hernandez" <n.camacho@grupojuridicoarce.org>

Mié 3/05/2023 2:24 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: efrabernal10000 <efrabernal10000@hotmail.com>;marthabross
<marthabross@hotmail.com>;martinmontanoc <martin.montano.c@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (981 KB)

03-05-23 Sustentación Recurso Apelación Auto decreto venta.pdf;

DOCTORA.

FABIOLA PEREIRA ROMERO

JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

Referencia: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO QUE
DECRETÓ LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA

Expediente: 110013103-046- 2022-00199-00

Parte demandante: MARTHA VIANE CALDERÓN BROSS y NOHORA CALDERÓN BROSS.

Parte demandada: MARÍA DE LOS ÁNGELES CALDERÓN DE MONTAÑO.

FRANCISCO NICOLÁS CAMACHO HERNÁNDEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía 80.237.156 expedida en ciudad de Bogotá, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 161.120 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial de la demandada **MARÍA DE LOS ÁNGELES CALDERÓN DE MONTAÑO PRESENTAR RECURSO DE APELACIÓN** en contra del auto que decretó la venta de la cosa común emitida por este juzgado, **en el entendido en que se comparte la decisión primordial de la Señora Jueza, por estar de acuerdo con su decisión de ordenar la referida venta, pero discrepando de manera específica** en algunos apartes del auto, conforme se detalla en el documento anexo:

FRANCISCO NICOLÁS CAMACHO HERNÁNDEZ
C.C. 80.237.156 de Bogotá
T.P. 161.120 de C.S.J.