

**RECURSO APELACION ART 322 C.G.P.**

edgar rodriguezpeña <abogaciaasesoria@gmail.com>

Lun 28/11/2022 9:13 AM

Para: Juzgado 04 Familia - Santander - Bucaramanga <j04fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Avelino Calderon Rangel <avelinocalderonrangel@hotmail.com>

RADICADO                    68001311000420210042900  
PROCESO                    SUCESIÓN INTESTADA  
CAUSANTE                   ALIRIO MONSALVE TRUJILLO

EDGAR ARTURO RODRÍGUEZ PEÑA, identificado con la C.C. No 3.009.858 de Bogotá. T.P. No 60.719 del C.S.J. obrando en mi calidad de apoderado judicial de Cónyuge Supérstite dentro del asunto de la referencia en archivo PDF. 5 folios radicó escrito de sustentación del recurso de apelación art 322 C.G.P.

Cordialmente,

EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA

C.C. No 3.009.858 de Bogotá.

T.P. No 60.719 del C.S.J.

CEL-3125417075



**EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA**  
**ABOGADO**

dentro de la objeción que el suscrito fundamente en la audiencia inicial de inventarios y avalúos, de fecha marzo 7 del presente año, ( minuto 52 con 55 segundos grabación audiencia inicial de inventarios y avalúos) puse de presente al despacho y consta en audios, que el error de estratificaciones y valores dados en las muestras dentro del informe del señor SAMUEL CAICEDO TORRES. Eran evidentes, En la misma audiencia solicite pruebas que se tuvieran en cuenta ( audio audiencia marzo 7 de 2022 tiempo ( 1 hora 35 minutos), Pero no solo advertimos este error en esta audiencia, sino que posteriormente con fecha marzo 24 del presente Año, estando de igual forma en el término de la diligencia de inventarios y avalúos mediante memorial hice conocer al despacho y al apoderado de las herederas, en cuadro comparativo, que sobre el avaluó dado al inmueble ubicado en la carrera 18 No 158-72 Lote 15 Unidad residencial Club House el valor del avaluó comercial sobre pasaba 185% del valor catastral, lo que se considerabamos totalmente exagerado, máxime cuando su valor real lo dio de manera correcta el perito OMAR LEON CAÑAS.-quien para efectos del art 226 del C.G.P. aporto dentro de su informe pericial no solo su prueba de idoneidad sino de igual forma sus respetivas certificaciones inclusive aparece certificación de la Lonja de propiedad raíz de Bucaramanga, como uno de sus peritos afiliados.

**2.- ERROR EN EL VALOR ASIGNADO AL METRO CUADRADO Y POR ENDE ERROR EN EL VALOR TOTAL DADO AL INMUEBLE.**

Quedo establecido y no se puede ocultar, que dentro del cuadro comparativo presentado en el informe por el señor SAMUEL CAICEDO TORRES, que sobre el predio objeto de la pericia, ubicado en la carrera 18 No 158-72 Lote 15 Unidad residencial Club House de Florida Blanca, de manera errónea se determinó que el valor del metro cuadrado del inmueble objeto de la pericia, de estrato 5, se le asignó un valor de **(\$ 5.226.161,)** Muy superior al valor del metro cuadrado dado a un inmueble de estrato 6 se le otorgó un valor mucho menor **(\$4.711.248)** que por elemental apreciación matemática se establecía la intención de no dar el valor real del metro cuadrado al inmueble objeto de la pericia, circunstancia que advertimos en múltiples ocasiones y que no fueron tenidas en cuenta, lo que afecto el valor del metro cuadrado y por ende una equivocación en determinar que el valor comercial del inmueble fuera la suma \$ 943.715.000.00 quiere decir 185% más que el valor catastral, sobre pasando los límites establecidos por el art 444 del C.G.P. norma tomada como fuente de antecedente jurisprudencial por el Juzgado, al traer a colación dentro del auto por el cual resolvió las objeciones a la diligencia de inventarios y avalúos al determinar lo expuesto por el *Tribunal Superior del Distrito Judicial sala de familia de Bucaramanga en proveído del 26 de septiembre del 2022.* Jurisprudencia que como se demostró en el recurso de reposición interpuesto, el Juzgado la trajo a colación, pero fue de simple relleno, costumbre que hoy da al traste con la verdadera función de la sana critica, que día tras día es olvidada con esta práctica, de llenar folios

**EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA**  
**ABOGADO**

y folios de jurisprudencia que nunca son aplicadas al caso en estudio.

**3.-ERROR EN LA APRECIACION A LOS VALORES HOMOGENEIZADOS CON DIFERENCIA DE LOS INMUEBLES TOMADOS EN EL ESTUDIO DE MERCADO.**

Sobre este aspecto de inconformidad, tampoco se pronunció el Juzgado al resolver el recurso de reposición, se dejó demostrado que dentro del cuadro comparativo presentado por el señor SAMUEL CAICEDO TORRES, como valor homogeneizado, de los inmuebles sobre las muestras comparativas, fueron totalmente errados, quiere decir que los parqueaderos no formaban parte de objeto del avalúo, pues resulta que al tomarlos de manera separada, lógicamente afecta el valor homogeneizado, y por ende afecta el valor dado como valor total, del predio objeto del dictamen lo que no ocurrió con el dictamen presentado por el Avaluador OMAR LEON CAÑAS al inmueble ubicado en la carrera 18 No 158-72 Lote 15 Unidad residencial Club House, donde en su cuadro comparativo no incluye parqueaderos, dado que el mismo forma parte integral del inmueble y hace parte del área construida del inmueble, pero no como área separada con valor homogeneizado diferente.

De igual forma fue objeto de inconformidad dentro del escrito de reposición, el hecho que dentro del trámite establecido por el art 501 del C.G. del P, ocurrió la falta de acreditación en debida forma del señor SAMUEL CAICEDO TORRES, como perito especializado, máxime cuando se demostró que este no pertenecía ni formaba parte como perito avaluador de la Lonja de propiedad Raíz de Bucaramanga, infringiendo de esta forma (el inciso 2 del art 9 de la ley 1673 de 2013), documentación que debió de solicitar el Juzgado en cumplimiento a lo ordenado por el art 226 del C.G.P. **además por cuanto en la diligencia de inventarios y avalúos celebrada el día 7 de marzo del presente año, la señora Juez se comprometió a mirar las acreditaciones de cada uno de los peritos ( audio audiencia minuto 51 con 25 segundos)**, lo que nunca cumplió y paso , por alto el Juzgado, dado que la norma en comento art 226 del C.G.P no exime de esta responsabilidad a la lonja de propiedad raíz de Bucaramanga, en aportar las certificaciones de sus afiliados, ni al juzgado de no solicitar estas acreditaciones en debida forma, por quien supuestamente lo autoriza, pues será nulo totalmente nula su intervención y por ende nada tendrá de validez su dictamen, pues quien firma el dictamen es precisamente SAMUEL CAICEDO TORRES quien nunca estuvo realmente certificado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bucaramanga, ahora bien, es importante resaltar que no solo son exigencias del C.G.P sino que fue ratificado por el mismo señor SAMUEL CAICEDO TORRES, en la diligencia de continuación de inventarios y avalúos de fecha agosto 23 del presente año, al contestar a la señora juez, sobre el interrogante del procedimiento para la elaboración del dictamen, contesto que **la Lonja de propiedad Raíz de Bucaramanga, nombraba para el dictamen corporativo a uno de sus peritos afiliados a la Lonja de propiedad raíz de Bucaramanga,** para que efectuara esta experticia, (Minuto 57.30 audiencia, ) pues es

**EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA**  
**ABOGADO**

precisamente Honorable magistrado(a), que por falta de este requisito, que es de resorte exclusivo del Juzgado, omitió darle cumplimiento a esta normatividad **(Violación al debido proceso)**, de este hecho también lo advertí en la continuación de la audiencia de la diligencia de inventarios y avalúos, celebrada el día 23 de agosto del presente año, al terminar los interrogatorios a los peritos solicite al despacho corroborara la certificaciones a los peritos tal y como el juzgado se había comprometido (Hora 1.01 minutos audio continuación de audiencia de inventarios y avalúos agosto 23 de 2022), donde la señora juez confirmo sobre las debidas Certificaciones del perito OMAR LEON CAÑAS, pero no confirmo en nada las del señor SAMUEL CAICEDO TOORES. Entonces la exigencia de esta verificación y promesa de hacer esta verificación, solo fue para uno de los peritos, al encontrar que el juzgado nada había hecho la verificación de las acreditaciones de idoneidad de Perito SAMUEL CAICEDO TORRES, nos asaltó la preocupación y acudimos a Google página de internet de la Lonja de propiedad raíz de Bucaramanga, y encontramos que dentro de los peritos afiliados a la Lonja de propiedad raíz de Bucaramanga y área metropolitana, no aparecía como afiliado del señor SAMUEL CAICEDO TORRES, documento que anexamos al Juzgado en el escrito de reposición, demostrando al despacho nuestra preocupación, dado que el juzgado nunca absolutamente nunca solicitó ni confirmo, como era su responsabilidad de verificar las respectivas acreditaciones de idoneidad del señor SAMUEL CAICEDO TORRES, quiere decir guardo silencio de esta anomalía, incluso nada dijo sobre este hecho en su respuesta al recurso de reposición, situación que corrobora lo que hemos venido sosteniendo, que el juzgado no cumplió con los requisitos del art 226 del C.G. Lo dicho por la señora Juez en la audiencia inicial de inventarios y avalúos (1 hora 34 minutos) **el papel aguanta mucho** de nada le sirvió esta otra promesa, nos llegamos a preguntar, como se pudo apreciar y calificar como cierto un dictamen pericial, sin haberse comprobado la debida idoneidad del perito (art 232 del C.G.P).

También dentro del objeto del recurso de reposición se dejó en claro, el error cometido por el Juzgado al indicar que no aceptaba el dictamen pericial del señor OAMAR LEON CAÑAS, por haber cometido un error en el sentido de haber avaluado el inmueble con un área privada construida de 255 mts y no el área privada de 218.20, resulta que el área privada construida la compone toda clase de construcciones que acceden al inmueble, como sus muros, ductos y demás, que forman parte integral del mismo, quiere decir no se puede separar un área privada construida del área privada, pues resulta que para efectos del avalúo los muros y ductos y demás, quedarían sin valor alguno, lo que no resulta nada lógico y en contradicción con el régimen de propiedad horizontal, quien toma la totalidad el área privada construida, para otorgarle el porcentaje del coeficiente que le corresponde al inmueble, para efectos de participación en la decisiones y efectos de obligaciones dinerarias. Entonces el argumento dado por el juzgado no tiene ningún tipo de

**EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA**  
**ABOGADO**

asidero legal, lo cual de igual forma este argumento debe ser revocado. y en su lugar darle total validez al dictamen rendido por el perito OMAR LEON CAÑAS, pues fue este, quien no solamente demostró estar totalmente acreditado, sino que de igual forma, su dictamen dio la veracidad del valor comercial del inmueble y que la objeción planteada a este dictamen no tubo fundamento legal que así la apoyara

Queda de esta forma en el término y requisitos exigidos por el art 322 del C.G.P sustentado en debida forma el recurso de apelación interpuesto como subsidiario del auto de fecha 12 de octubre del 2022, y como consecuencia de ellos se solicita:

Por las anteriores consideraciones Honorable Magistrado (a), es que se debe revocar el auto atacado, declarar infundadas las objeciones presentadas por el apoderado de las herederas al dictamen pericial, presentado por el señor OMAR LEON CAÑAS, como consecuencia de ello darle la respectiva prosperidad al avalúo comercial presentado por el perito OMAR LEON CAÑAS y determinar cómo avalúo comercial de la partida segunda del activo sucesoral al inmueble ubicado en la carrera 18 No 158-72 Lote 15 Unidad residencial Club House, del Municipio de Florida Blanca (Santander), en la suma **de SETECIENTOS OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/TE (\$ 708.900.000)**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

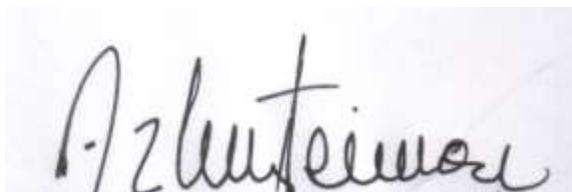
Sirven como normativas del presente recurso de apelación las siguientes:

Arts. 226, 232, 322, 444, 501 del C.G.P numeral 7 del art. 22 de la ley 1420 de 1998, ley 1673 de 2013, resolución 620 del 28 de septiembre de 2008 IGAC- y demás normas concordantes y complementarias

**NOTIFICACIONES**

Sírvase tener en cuenta como lugar de notificaciones tanto de mi poderdante como del suscrito apoderado, las que han sido aportadas en el presente proceso.

Del Honorable Magistrado(a)



**EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA**  
**C.C. No 3.009.858 de Bogotá**  
**T.P. No 60.719 del C.S.J.**