



## **Rad. 680013110004-2021-00429-00 SUCESION**

CONSTANCIA: Al Despacho de la señora Juez para lo que estime pertinente. Sírvase proveer. Bucaramanga, 22 de noviembre de 2022.

ELVIRA RODRIGUEZ GUALTEROS  
Secretaria

### **JUZGADO CUARTO DE FAMILIA**

Bucaramanga, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

#### **I. ASUNTO**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación formulado por el **Dr. EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA**, apoderado judicial de la cónyuge supérstite **INES MARIA ROMERO DE JAY**, contra el auto proferido el 12 de octubre de 2022.

#### **II. CONSIDERACIONES**

Tratándose de los recursos ordinarios, los artículos 318, 322, 331 y 353 del Código General del Proceso evidencian que es admisible y procedente la sustentación por escrito de tales mecanismos, los cuales materializan el derecho a controvertir las decisiones judiciales como una de las más claras expresiones de las garantías constitucionales al debido proceso y de defensa.

El artículo 318 del CGP establece la procedencia y oportunidad para formular el recurso de reposición, señalándose:

"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.

PARÁGRAFO. Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente".

El recurso de reposición tiene la finalidad de reformar o revocar los autos que contengan errores cometidos por el Juez, en interpretación de las normas sustantivas o procesales que tengan que ver con el asunto objeto de estudio o de



los elementos de juicio con detrimento de los intereses de la parte peticionaria o de la contraparte.

Importa poner de presente que cuando en contra de una determinada decisión judicial se interponen, de manera oportuna y adecuada, los recursos que la ley contempla y autoriza, el juez de la causa cuenta, en principio, con tres alternativas o posibilidades, a saber: **a)** confirmar el auto recurrido; **b)** modificar la decisión impugnada, o **c)** revocar la providencia atacada.

### III. PROVIDENCIA IMPUGNADA

En providencia del 12 de octubre de 2022, se dispuso:

**PRIMERO: DECLARAR** infundada la objeción planteada a través de apoderado judicial por la cónyuge sobreviviente INES MARIA ROMERO DE JAY.

**SEGUNDO: TENER** como avalúo de la partida segunda del activo, que corresponde al inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral 010401810015801, la suma de \$943.715.000,00.

**TERCERO: TENER** como inventarios y avalúos dentro de la sucesión del causante ALIRIO MONSALVE TRUJILLO, acumulado con liquidación de sociedad conyugal conformada con INES MARIA ROMERO DE JAY, los siguientes:

ACTIVOS		
PARTIDA	IDENTIFICACION	VALOR
<b>PRIMERA</b>	Inmueble-Apartamento 603 de la Torre 8 del Conjunto Residencial Torres de Monterrey ubicado en la Transversal 93 No 34-180 de Bucaramanga e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 300-305066 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.	\$110.000.000,00
<b>SEGUNDA</b>	Inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y código catastral 010401810015801.	\$943.715.000,00.
<b>TERCERA</b>	Inmueble ubicado en la Calle 50 No 16 -76 de Barrancabermeja, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 303-11465 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, con cédula catastral 0101000000650014000000000.	\$257.305.592,00
<b>CUARTA</b>	Inmueble ubicado en la Calle 147 No 17-60 Interior 5 Apartamento 502 del Edificio El Viento de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20306334 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona norte, con cédula catastral 008530170200205006.	\$343.200.000,00
<b>QUINTA</b>	Vehículo automotor de placas EJC-674, matriculado en la Secretaria de Transito de Barrancabermeja.	\$25.510.000,00

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior, se dispone aprobar los inventarios y avalúos conforme a lo dispuesto por el artículo 501 del CGP”.



Inconforme con lo resuelto, el Dr. EDGAR ARTURO RODRIGUEZ PEÑA, apoderado judicial de la cónyuge superviviente INES MARIA ROMERO DE JAY, dentro del término para ello, formuló recurso de reposición y en subsidio apelación, del cual corrió traslado conforme lo previsto en el artículo 9º de la ley 2213 de 2022, con pronunciamiento por parte de los herederos VIVIAN CAROLINA MONSALVE SALAMANCA, INGRID YASMIN MONSALVE SALAMANCA y LUZ ADRIANA MONSALVE SALAMANCA, representados por el Dr. AVELINO CALDERON RANGEL.

#### IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO PARA RESOLVER EL RECURSO

El Despacho confirmará la providencia recurrida por las razones que a continuación se exponen:

El numeral 3º del artículo 501 del CGP, dispone en cuanto al trámite de las objeciones sobre inventarios y avalúos que:

“el juez suspenderá la audiencia y ordenará la práctica de las pruebas que las partes soliciten y las que de oficio considere, las cuales se practicarán en su continuación. **En la misma decisión señalará fecha y hora para continuar la audiencia y advertirá a las partes que deben presentar las pruebas documentales y los dictámenes sobre el valor de los bienes, con antelación no inferior a cinco (5) días a la fecha señalada para reanudar la audiencia,** término durante el cual se mantendrán en la secretaría a disposición de las partes.

En la continuación de la audiencia se oír a los testigos y a los peritos que hayan sido citados, y el juez resolverá de acuerdo con las pruebas aportadas y practicadas. Si no se presentan los avalúos en la oportunidad señalada en el inciso anterior, el juez promediará los valores que hubieren sido estimados por los interesados, sin que excedan el doble del avalúo catastral”.

En el *sub-lite*, se tiene que la cónyuge sobreviviente INES MARIA ROMERO DE JAY por intermedio del apoderado presentó objeción al avalúo del inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca e identificado con matrícula inmobiliaria 300-275420 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, señalado por las herederas VIVIAN CAROLINA MONSALVE SALAMANCA, INGRID YASMIN MONSALVE SALAMANCA y LUZ ADRIANA MONSALVE SALAMANCA.

Como prueba se avizoran dos (2) dictámenes periciales, vigentes para la fecha en que se realizó la audiencia de inventarios y avalos [7 de marzo de 2022], cuyo método utilizado para determinar el avalúo comercial del inmueble, fue el de comparación o de mercado previsto en el artículo 1º de la Resolución No 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

- El primero, con fecha de inspección el 27 de abril de 2021 por el perito Samuel Caicedo Torres de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, sometido a evaluación y aprobación por parte del Comité Técnico de Revisión, entregado el 13 de mayo de 2021, determinando como valor:

DETALLE	ÁREA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
Área privada	<b>218,20</b>	\$4.325.000,00	943.715.000,00
VALOR TOTAL			\$943.715.000,00

- El segundo, con fecha de inspección el 16 de febrero de 2022 por el perito Omar León Cañas afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, elaborado el 22 de febrero de 2022, el cual enuncia como valor:

DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR/M2	VALOR TOTAL
---------	--------	----------	----------	-------------



Área privada construida	M <sup>2</sup>	<b>255,00</b>	\$2.780.000	\$708.900.000
VALOR TOTAL				\$708.900.000

El artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 enuncia los parámetros que deben tener en cuenta para la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
1. La destinación económica del inmueble.
1. **Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.**
1. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
1. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
1. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
1. La estratificación socioeconómica del bien.
1. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, a arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

Afirma la apelante que el dictamen realizado por el perito Samuel Caicedo Torres presenta inconsistencia en el área avaluada, afirmación que no resulta acertada, toda vez que de la realidad procesal evidenciada de la foliatura se extrae que el área del inmueble ubicado en la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H. del municipio de Floridablanca, corresponde a 218,20 y no a 255,00, como se ve a continuación:

- Escritura pública No 2623 del 28 de noviembre de 2005 de la Notaria Novena de Bucaramanga, por medio de la cual se actualizó la cabida y linderos:

	UN AREA PRIVADA ENTRE EJES DE
	218.20 MTS <sup>2</sup> , SUS LINDEROS
	PARTICULARES SON: POR EL NORTE: EN
	EXTENSION APROXIMADA DE 18.00
	METROS, LINDANDO CON EL LOTE
	NUMERO 14 ENTRE LOS PUNTOS 4 Y 1:
	POR EL SUR: EN EXTENSION APROXIMADA DE 18.00 METROS,
	LINDANDO CON EL LOTE NUMERO 16 ENTRE LOS PUNTOS 2 Y 3;
	POR EL ORIENTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 11.46
	METROS, LINDANDO CON ZONA COMUN PARA CIRCULACION
	PEATONAL Y VEHICULAR ENTRE LOS PUNTOS 1 Y 2; POR EL OCCIDENTE:
	EN EXTENSION APROXIMADA DE 12.78 METROS LINDANDO CON TERRENOS
	DEL PREDIO NUMERO 2 DE PROPIEDAD DE HERNANDEZ GOMEZ
	CONSTRUCTORA S.A., (AN: ES HERNANDEZ GOMEZ Y COMPAÑIA LTDA).
	ENTRE LOS PUNTOS 3 Y 4. EL USO PERMITIDO DE ESTE LOTE ES VIVIENDA
	UNIFAMILIAR.



- Certificado de libertad y tradición con matrícula No 300-275420:

<b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA</b>
Certificado generado con el Pin No: 210910973847762826	Nro Matrícula: 300-275420
Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-181903	
Impreso el 10 de Septiembre de 2021 a las 03:42:04 PM	
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA	
FECHA APERTURA: 05-12-2000 RADICACIÓN: 2000-48298 CON: ESCRITURA DE: 04-12-2000	
CODIGO CATASTRAL: 68276010401810015801 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION	
NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b>	
=====	
<b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b>	
Contenidos en ESCRITURA Nro 3062 de fecha 12-07-2000 en NOTARIA 7 de BUCARAMANGA LOTE 15 con area de 216.00 MTS.2. con coeficiente de 1.3 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESC. 5307 DE 30-11-2000 NOT. 7 DE BGA. LINDEROS. SEGUN ESCRITURA Nro 3089 DE 20-09-02 NOT. 7 DE BGA. COEFICIENTE: 1.3581. AREA: 218.20 MTS.2 Y LINDEROS. SEGUN ESCRITURA 2623 DE 28-11-2005 NOT. 9 DE BUCARAMANGA CASA.	

- Listado de avalúos expedido el 30/08/2021 por la Alcaldía Municipal de Floridablanca (FI 36):

<b>ALCALDIA MUNICIPAL FLORIDABLANCA</b>				Cédula Catastral 01-04-0181-0015-801			
<b>Listado de Avaluos</b>				Fecha de Impresión: 30/08/2021			
Propietario ROMERO JAY INES MARIA				Destino Económico Habitacional			
Dirección K 18 158 72 LO 15 CLUB HOUSE COND				Avaluo Actual 330.757.000 ESTRATO 5			
Dir. Cobro K 18 158 72 LO 15 CLUB HOUSE COND				Área Total (mts2) 383		Construida 218	
Vigencia	Código	Estrato	Destino Económico	Avaluo	Tarifa	Área Territorio	Área Construida
2,021	05	ESTRATO 5	Habitacional	\$ 330.757.000,00	10,75	383	218
Predial	\$ 3.555.600,00 Área		\$ 0,00 Sobretasa	\$ 661.600,00 Valorización:	\$ 0,00		

  

<b>Datos Básicos</b>			
Número de Cuenta:	63564	Código Predial:	01-04-0181-0015-801
Avaluo:	\$330.757.000		
Doc. Propietario:	000028014648	Propietario:	ROMERO JAY INES MARIA
Dirección:	K 18 158 72 LO 15 CLUB HOUSE COND	Estrato:	ESTRATO 5
Destino:	Habitacional	Área Territorio:	383 M2
		Área Construida:	218 M2

En audiencia realizada el 23 de agosto de 2022 se escuchó la declaración del perito Samuel Caicedo Torres, quien dijo que el avalúo se practicó en el año 2021, por solicitud de la Dra. Jackeline Caballero Caballero, para conocer el valor comercial del bien, refiriendo la metodología implementada y aclarando que utilizó ofertas en el mercado, debido a que no encontró ofertas en la unidad residencial, recurriendo a inmuebles de condiciones similares en la zona, a fin de realizar una homogenización de las ofertas mediante factores relevantes como edad de construcción y tamaño, para llegar al valor promedio para asignarle al metro cuadrado (m<sup>2</sup>) del bien analizado para lograr determinar el avalúo comercial de la casa de la Carrera 18 No 158 -72 Lote 15 de la Unidad Inmobiliaria Residencial Club House P.H., dictamen que fue aprobado por el comité de revisión de avalúos de la de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, integrado por los valuadores Álvaro Archila, Guillermo Vargas Caballero, Dexy Damaris Albarracín Pérez y Samuel Caicedo Torres (valuador designado para la elaboración del informe), peritos con registro abierto de avaluadores R.A.A. vigente y el ingeniero civil Bryan Frankzua Ramírez (coordinador del departamento de avalúos de la entidad), por lo que la carencia de idoneidad del perito alegada por la recurrente resulta alejada de la realidad.



Ante la improsperidad de la reposición y solicitada de manera subsidiaria la apelación, de conformidad al numeral 2º del artículo 501 del CGP, concordante con el artículo 323 del CGP, se concede el recurso de apelación en el efecto devolutivo ante la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga.

En aplicación del numeral 3º del artículo 322 ejusdem, la parte recurrente cuenta con tres (3) días para adicionar la sustentación de la apelación, contados a partir de la notificación de esta providencia, siendo concurrente con la ejecutoria.

En consecuencia, el **Juzgado Cuarto de Familia** de Bucaramanga,

### RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** la reposición alegada por la cónyuge supérstite **INES MARIA ROMERO DE JAY** frente al auto proferido el 12 de octubre de 2022, según lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación en el EFECTO DEVOLUTIVO ante la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, de conformidad numeral 2º del artículo 501 del CGP, concordante con el artículo 323 del CGP.

**TERCERO: CONCEDER** el termino de tres (3) días a la parte recurrente para adicionar la sustentación de la apelación, contados a partir de la notificación de esta providencia, siendo concurrente con la ejecutoria, según las consideraciones.

**CUARTO: ENVIAR** como mensaje de datos copia digital del expediente al superior.

NOTIFÍQUESE.

Ana Luz Flórez Mendoza  
**ANA LUZ FLOREZ MENDOZA**  
Juez

#### NOTIFICACION POR ESTADO ELECTRONICO

La anterior providencia se notifica a las partes por anotación en ESTADO ELECTRONICO N° **135** FIJADO HOY a las 8:00AM. Bucaramanga, **23 DE NOVIEMBRE DE 2022.**

ELVIRA RODRIGUEZ GUALTEROS  
Secretaria