

Beltrán Cortés
Abogados

Señora

JUEZA SEXTA DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

E. S. D.

**REF: PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE HERENCIA Y SOCIEDAD
CONYUGAL DEL CAUSANTE JORGE ERNESTO NIETO SERRANO.
R/2020-00166**

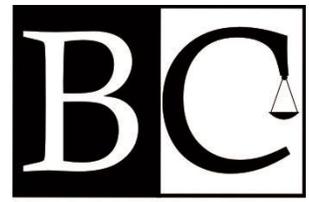
Obrando en calidad de apoderada judicial de la señora Olga Liliana Nieto Mantilla respetuosamente me dirijo a su despacho dentro del término establecido en el Código General del Proceso con el propósito de sustentar recurso de apelación¹ interpuesto contra el auto del 25 de abril de 2022 que decide las objeciones frente a los inventarios y avalúos, en los términos que a continuación se expondrán:

PUNTO 1. Partida segunda de los activos: Bodega ubicada en la carrera 15 # 11-96 de la ciudad de Bucaramanga, identificada con matrícula inmobiliaria No. 300-4571 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

La diligencia de inventarios y avalúos se llevó a cabo el 10 de marzo de 2022, la suscrita togada objetó esta partida y como sustento de la objeción se aportó el avalúo comercial del inmueble donde se estableció que el valor comercial correspondía a Cinco Mil Quinientos Sesenta Millones (\$5.560.000.000.00) de pesos mcte. No obstante, los abogados de la cónyuge y demás herederos no convinieron con el valor expuesto en la objeción, por lo que la señora jueza dispuso que debían aportarse las pruebas y los dictámenes sobre el valor del bien con antelación no inferior a cinco días antes a la fecha de la continuación de la audiencia.

Valga aclarar que el único avalúo aportado para acreditar el valor comercial del bien fue el que presentó mi prohijada.

¹ Art.322 numeral 3; Art.321 numeral 5 del C.G.P



Beltrán Cortés
Abogados

El 25 de abril de 2022 se realizó la audiencia para resolver las objeciones, y en la misma la señora jueza determinó el valor del bien inmueble con base en una interpretación errada tanto del avalúo comercial, como del inciso segundo del No. 3 del art. 501 del C.G.P, como se pasa a señalar:

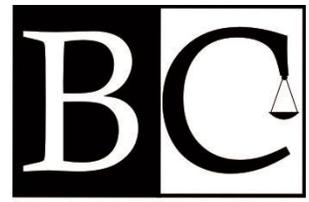
1. Exclusión de las mejoras contempladas en el numeral “11.1. Valores de Mejoras encontradas en el lote parte posterior”

El perito evaluador además de valorar el terreno, las construcciones y la zona dura en \$4.624.093.777.00 pesos, valoró las mejoras encontradas en el lote - parte posterior en \$934.478.189.00 pesos consistentes en: 1) Estructura metálica y cubierta, 2) Columnas y vigas en concreto y metálicas y 3) mampostería. (cada concepto debidamente detallado y avaluado).

El perito agrega la Nota 1 y manifestó lo siguiente: *“Al momento de la inspección en campo se encontró que los 1627 m2 de terreno **restantes**, se encuentran desarrollados con una construcción destinada y representada en un CDA su valor, por lo tanto, En caso de ser aprobada y legalizada dicha construcción por las entidades competentes el valor aproximado sería el consignado en este informe valuatorio como mejoras”*

En la nota, el perito hace referencia a que además de las mejoras evaluadas, encontró que los 1.627 m2 de terreno restantes también tienen una construcción. **Si nos detenemos en el números de metros2 de construcción, podemos percatarnos de que no coinciden, dado que el metraje usado por el perito para determinar el valor de las mejoras igual a \$934.478.189.00 pesos, es de 1.015 m2; y el terreno restante que menciona en la nota 1 es de 1.627 m2.**

No obstante honorables magistrados, sí nos percatamos mi prohijada y la suscrita que el bien inmueble pudo costar aproximadamente Novecientos Millones (\$900.000.000.00) de pesos más, pues esos 1.627 m2 donde funciona el CDA si tiene licencia, (es conocido que los permisos para construir un CDA



Beltrán Cortés
Abogados

son muy exigentes, no pueden ubicarse en construcciones piratas); pero mi cliente no tuvo acceso a esa prueba para el momento de la valoración.

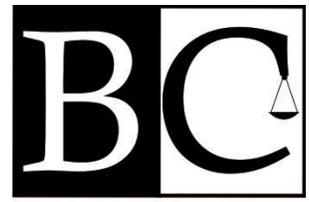
De tal manera que en gracia de discusión si la señora jueza a-quo, tuviese razón y el avalúo de las mejoras por valor de \$934.478.189.00 pesos correspondieran al CDA y que no están legalizadas, con la prueba que se aporta el día de hoy (la cual no tenía mi cliente al momento del avalúo), demuestran que efectivamente esas mejoras si están legalizadas. Es más honorables magistrados, si la señora jueza tenía esa inquietud, debió citar al perito o pedir aclaración del avalúo, pues al resolver sin ese debate técnico no dejó muchas opciones a la presente defensa. Es de recordar que avalúo comercial se presentó desde la diligencia de inventarios y avalúos.

Así las cosas al valor de terreno, la construcción y la zona dura equivalente a \$4.624.093.777.00 pesos, debe sumarse el valor de las mejoras por valor de \$934.478.189.00, para un total de valor comercial del predio igual \$5.558.571.966.00 pesos.

2. Promedio del valor comercial del bien inmueble y del avalúo catastral para determinar el precio del predio

Como manifesté anteriormente, considero con el más denodado respeto que es errada la interpretación que hizo la señora jueza del inciso 2 del No. 3 del artículo 501 del C.G.P. La Norma establece los siguiente: *"En la continuación de la audiencia se oirá 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"*

Esta Norma **sólo permite promediar los valores cuando no se presentan los avalúos en la oportunidad señalada**, y está más que demostrado, incluso reconocido por la misma señora jueza, que el avalúo fue aportado en



Beltrán Cortés
Abogados

tiempo oportuno, al punto que el mismo fue valorado por el despacho.

Frente a los argumentos de la suscrita togada para el recurso de reposición la señora jueza señala en la audiencia (tiempo - 1:14:24) que *"...aquí no estamos cometiendo ninguna irregularidad de hacer el promedio como dice la norma, porque no dijo, tienen que haber presentado ambos avalúos periciales o si uno de las partes presentó y la otra no entonces no se tiene en cuenta, no dijo los valores que formulen y, los valores formulados son los que se están diciendo.*

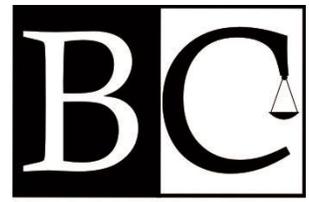
Disiento vehementemente de la interpretación dada a esta Normas, pues, así las cosas, en un proceso liquidatorio jamás podríamos avaluar un bien inmueble por su valor comercial y eso definitivamente quebranta las reglas de la liquidación.

En este caso honorables magistrados, los herederos motivados por su interés en mantener el valor predial del bien que redundará en una partición desajustada a la realidad, no presentaron un avalúo para sustentar su desaprobación al valor comercial del predio. En cambio, mi prohijada a través de la suscrita fundamentó su objeción en un avalúo legal y oportunamente aportado por la suscrita.

No puede la señora jueza trasladarle a mi cliente la incuria o intenciones trapisondistas de los demás herederos para darle un menor valor al predio.

La verdad es que la Norma sólo habilita al juez a promediar cuando no se presentan los avalúos, y este no es el caso, porque efectivamente, como lo he reiterado tantas veces sí se aportó y de hecho de manera más diligente de lo ordinario, pues se allegó con el memorial contentivo de los inventarios y avalúos.

Esta errada interpretación sustancial de la Norma llevó a que la partida fuese avaluada en Tres mil trescientos ochenta y siete millones quinientos



Beltrán Cortés
Abogados

treinta y siete mil ciento treinta y nueve (\$3.387.537.139) pesos mcte, y no en su valor real en el comercio equivalente a cinco mil quinientos cincuenta y ocho millones quinientos setenta y un mil novecientos sesenta y seis (\$5.558.571.966.00) pesos mcte.

Aunque se acostumbra a avaluar los predios de manera catastral para efectos fiscales, mi cliente tiene el derecho a que este bien sea avaluado comercialmente, pues ha tenido diferencias insalvables con sus hermanos, justamente por temas financieros.

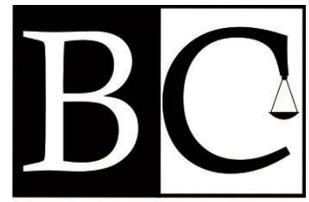
PUNTO 2. Partida tercera del pasivo, correspondiente a las costas de 1ra y 2da instancia a favor del Banco Itaú Corpabanca Colombia S.A dentro del proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga bajo radicado 2018-00162 por valor de \$32.763.781.00.

Para probar dicha obligación se aportó el mandamiento de pago, no obstante, el despacho aceptó la objeción y excluyó la partida del inventario bajo el argumento de que no se aportaron los documentos correspondientes que dieran cuenta de la existencia de la obligación pues el mandamiento de pago no era prueba de nada.

Nuevamente, ante la incuria de los otros herederos de aportar prueba del pago, la señora jueza opta por premiar tal comportamiento y concluye que la suscrita togada debió aportar prueba de la existencia de la deuda, cuando ya se había hecho. Es de advertir que fueron los otros herederos quienes objetaron, y era la carga de ellos probar que la deuda ya está cancelada.

Mi cliente motivada por su honorabilidad desea que todas las deudas queden incluidas, pues si se debe dinero hay que pagar, pero los demás herederos insisten en que la masa social y sucesoral no tiene deudas.

PUNTO 3. Partida séptima del pasivo correspondiente a los impuestos



Beltrán Cortés
Abogados

prediales adeudados al municipio de Bucaramanga.

El juzgado aceptó la partida como pasivo, pero señaló que la misma se aceptaba por la suma de \$23.019.000.00 conforme a los recibos que fueron aportados por esta togada, y aclaró que iba a tener en cuenta los valores plenos, pues ya había pasado el tiempo del descuento.

Así las cosas la partida debió quedar en \$27.234.830 y no en \$23.019.000.00 pesos como lo decidió la señora jueza.

SOLICITUD

Con fundamento en lo anteriormente expuesto solicito al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga se revoque el auto proferido el 25 de abril de 2022 que resolvió las objeciones de la audiencia de inventarios y avalúos, frente a los puntos recurridos y en consecuencia se reconozcan el valor comercial de la partida segunda en valor igual a \$5.558.571.966.00, se reconozca la partida tercera de los pasivos y se modifique la partida séptima del pasivo, tal como se expuso en esta sustentación.

ANEXOS

- Licencia de construcción de mejoras
- Auto que ordena seguir adelante la ejecución del 15 de diciembre de 2021 frente a la obligación del Banco Itaú.

Atentamente.

VIVIANA ANDREA CORTES URIBE

C. C. No. 37.721.578 de Bucaramanga.

T. P. No. 115.740 del C. S. de la J.