PROFESIONALES & SERVICIOS
MARÍA ALBERTINA AGUIRRE ALVARADO S.A.S

Señor
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE NOBSA
E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN
RADICADO: 154914089001-2010-00160
DEMANDANTE: EFRÉN PÉREZ BELLO
DEMANDADO: MARINA ACOSTA BARRAGÁN

MARÍA ALBERTINA AGUIRRE ALVARADO, mayor de edad, vecina y domiciliada en el Municipio de Sogamoso, identificada con la C.C. Nº. 41.679.792 de Bogotá y T. P. Nº. 45.236 del C. S. de la Jud., actuando en nombre y representación del señor JOSÉ MAURICIO TORRES BERNAL, respetuosamente ante su despacho interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN,** contra auto proferido por el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE NOBSA de fecha 27 de abril de 2023, respecto de los numerales 3 y 4.

FUNDAMENTOS DE HECHO

1. El 12 de enero del 2023, se allego informe del avaluó comercial realizado por el perito Luis Albero Vega Reyes correspondiente al inmueble lote de terreno local comercial y vivienda, ubicado en la calle 7 No. 8ª-23 centro en el municipio de Nobsa-Boyaca.
2. En auto de 26 de enero de 2023 en el numeral segundo se descorrió traslado a la parte ejecutada para que en el término de diez 10 días se presente objeción a ese peritaje.
3. El demandado presento escrito de objeción de que no se corrió traslado a la parte ejecutada.
   En auto de fecha 13 de abril el juzgado resuelve revocar el numeral primero, por medio de cual se declaró probada la objeción propuesta por la parte ejecutada en contra del avaluó comercial elaborado por quien ejecuta, aprobándose el avaluó mencionado por la primera de aquellas.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

1. Conforme a lo anterior y una vez verificadas las objeciones realizadas respectó al avaluó realizado por el perito LUIS ALBERTO VEGA REYES y el señor JOSE OTONIEL MARTINEZ, se encuentra que el dictamen allegado por el primero adolece de los reparos señalados, teniendo en cuenta que, en primera medida allí se enuncia como área construida= 185.5 M2 (Según Titulo Escriturario), lo cual no se acompasa con la realidad, habida cuenta que, la prueba documental del área de la construcción obrante en el predio materia de avaluó, correspondiente a la consulta en la plataforma Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, claramente esboza que no se determina por dicha entidad algún área e construcción frente al pluricitado lote (Área de construcción: 0 m2), por lo que, no se observa acreditada el área de construcción prevista en la experiencia enunciada, en la forma dispuesta por el respectivo perito, sumado a la falencia de determinarse una construcción con un área mayor a la que se establece como área superficiaria del predio en la cual fue levantada, al paso que en caso de que ellos fuese así, se echa de menos que el perito hubiese consignado las consideraciones del caso, para poder aclarar al despacho por que se determinaron a esa área y valor como totales del inmueble.

PRETENSIONES

Reponer la decisión adoptada en auto del 27 de abril del 2023 mediante el cual se declaró probada la objeción propuesta por la parte ejecutada a través de su apoderada judicial respecto del avaluó comercial elaborado por quien ejecuta, en consecuencia, TENER COMO AVALUO respecto del bien inmueble objeto de hipoteca en este asunto identificado con el FMI No. 095-101230 de la oficina de Registro de Instrumentos Publico de Sogamoso, la suma de $213.775.000 M/CTE, precio que fuere fijado mediante dictamen pericial allegado el día 10 de febrero del año en curso, y que fuere elaborado por el Sr. JOSE OTONIEL MARTINEZ.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Considera su despacho que el dictamen pericial realizado por LUIS ALBERTO VEGA REYES Adolece

1. Área construida 185.5 M2 (según registro catastral)
2. Área del terreno 141.5 m2 (según título escriturario).
3. Construcción con un área mayor a la que estable el terreno, siendo físicamente que la misma supera o se superpone a la cabida superficiario del predio
4. Se echa de menos que el perito hubiesen consignado las consideraciones del caso para poder aclarar al despacho porque se determina esa área y el valor como totales del inmueble

Esto hace que se interprete que el predio materia de valuó en la consulta en la plataforma Geoportal del IGAC, no se determine área de construcciones decir se publicitado solo el lote.

En cuento al dictamen presentado por el JOSE OTONIEL MARTINEZ se encuentra que:

1. Se haya acorde con las características del bien inmueble se haya un área construida de 125. M2 Y UN AREA total del lote 141.25 M2
2. Se advierte que tal vivienda se encuentra confirmada por un local, 2 alcobas, cocina, patio de ropas y 1 un baño
3. Que de forma precisa consistente en la comparación de los precios usados que impliquen inmuebles de la misma zona estableció un avaluó de $273.775.000.

Señala su despacho que le dictamen allegado no enerva ningún cuestionamiento por la parte demente por que no se indica la forma precisa que se cuestiona de dicha experticia, no suple los preceptos legales ni por el cálculo llevado a cabo incumpliendo los paramentos correspondientes para tal fin.

Las anteriores apreciaciones señor juez las respeto, pero no las comparto por las siguientes razones:

1. Se trata de un proceso de efectividad de garantía real y según se acredita para el momento en que se adquiero la hipoteca, se fijó a más del capital, el pago de los intereses las costas procesales, honorarios del abogado constituyéndose así especial hipoteca de primer grado.
2. Este proceso data del año 2010, coincidiendo el avaluó catastral mas le 505 con el valor de la hipoteca.
3. Ante el intento del remate para el año 2017 este inmueble por sus características tenía un avaluó de $45.000.000 millones de pesos. (Ver pericia obra al expediente)

4. Posteriormente con un nuevo intento de remate la parte demanda estableció el avaluó de este inmueble en $126.765.000 (Ver avaluó de Julio Ortiz obra al expedienté)
5. Y luego de otros tantos avalúos que no superan la suma de $142.187.500 millones de pesos, se pretende aprobar otro avaluó de la misma época que casi duplica el valor real comercial logrando subirlo a $213.775.000.

Quiere decir lo anterior señor juez que mal pueden dos auxiliares de la justicia dentro del mismo marco de legalidad y de la misma época sobre le mismos bien por su ubicación y características distar $71.587.500 pesos de hecho, existe un error.

Así las cosas, señor juez ante el esfuerzo de las partes para colaborar con este avaluó sin que se logre un punto de equilibrio, le ruego el favor para que trenado de sete bien inmueble el valor sea el de avalúo catastral del predio incrementado en un 50 % , dado que con los avalúos practicado y en traslado que se ha cumplido con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 444 del C.G.P. denegando la aprobación de la pericia allegada por la parte demandada. Subsidiariamente solicito:

Se conceda el recurso de apelación ante él, inmediato superior el que queda sustentado en los términos del recurso de reposición aquí formulado.

En los términos anteriores dejo sustentado el recurso de reposición

Del señor juez,

Atentamente,

MARÍA ALBERTINA AGUIRRE ALVARADO
C.C. No 41.679.792 de Bogotá.
T.P. No 45.236 del C.S. de la Jud.