

**SEÑORES:  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
CHINCHINA.**

**REF. DEMANDA DIVISORIA DE VENTA “ad-Valorem” de bien inmueble  
DEMANDANTE. ZULMA CASTAÑO DE SUAREZ  
DEMANDADA. OMayra Castaño Quintero  
RAD. 2020-00041-00**

Me permito y dentro del término interponer Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación al auto No 087 del 4 de Marzo del 2021, a fin de que el señor Juez Reponga el auto y se pronuncie respecto al acápite de pruebas, especialmente a la pericial solicitada y en especial a la solicitud expresa que realice con base en el Art 228 del C.G.P.

Respecto a la primera dice el señor Juez que no me opuse al dictamen pericial presentado por la demandante y que por razones de orden práctico y de economía procesal, procede el decreto de la venta de la cosa común.

Resulta señor Juez, que en la contestación de la demanda y con el objeto de controvertir el dictamen pericial, solicité:

- 1- “autorizara o requiriera a la parte demandante para que permita el acceso a todo el inmueble, especialmente a los locales que ella ocupa y al que le tiene alquilado a su hija, toda vez que no ha permitido a la Arquitecta Perito ESPERANZA CARDONA, ingrese al inmueble y tome las medidas necesarias para realizar otro peritaje.....”.

El art 229 del C.G.P lo faculta a usted señor Juez, y con base en mi petición, adoptar las medidas necesarias para que el perito designado por mí pudiera realizar un dictamen para poder controvertir el presentado por la demandante, pues como se evidencia en la copia de la querrela de Policía y de los folios del cuaderno de Población del Comando de Policía de Chinchiná, que allegué con la contestación de la demanda, la demandante no permitió el ingreso de la perito ESPERANZA CARDONA a algunas de las unidades del inmueble y mucho menos a los locales que ocupa en el inmueble objeto del proceso.

Igualmente, solicité y con base en el Art 228 del C.G.P:

- 2- “Solicito al señor Juez haga comparecer al señor Perito que realizó el peritaje y del que se me da traslado en la demanda, a la audiencia con el objeto de interrogarlo acerca de su idoneidad, imparcialidad y sobre el contenido del dictamen que ha presentado....”, pues como lo dice el art, no es necesario que se haya presentado un dictamen.

Dice el art, 228, “la parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro, O REALIZAR AMBAS ACTUACIONES”, esto quiere decir que no era necesario que hubiese aportado otro, pero al respecto tampoco se pronunció y se hace necesario la comparecencia del perito, quien deberá aclarar por qué razón y teniendo un dictamen pericial cuando el inmueble era ocupado por inquilinos y por propietarios, pues se solicitó se allegaran copias a éste proceso, no evidencio el deterioro y especialmente de los inmuebles identificados con el número de acceso 6-67 bajos interior 2 y 3 6-73 altos que en este momento amenazan ruina, tal y como se puede observar en las fotografías

que se allegaron a esta foliatura, pocos meses después de presentado el peritaje y que por obvias razones desmerecería ce el valor dado por el perito.

Precisamente para controvertir este punto, se solicitó a su despacho como lo dije, se trasladara el peritaje aportado dentro del radicado No 2016-0094, realizado sobre el mismo inmueble objeto de división; aspecto al que tampoco se pronunció, ni siquiera para negar la prueba, prueba que no fue allegada al proceso.

- 3- Igualmente, se solicitó tuviera en cuenta el Certificado Plano Predial Catastral Georeferencial que contiene las coordenadas y medidas de los respectivos linderos y que no coinciden con los especificados en el hecho primero de la demanda.

Este documento es importa para determinar sin equívocos los verdaderos linderos actuales del inmueble, para que al momento de registrarse la sentencia no hayan contratiempos.

Como se puede ver señor Juez no se pronunció sobre dichas pruebas, solo de manera general de que no había presentado oposición al avalúo y a lo que no se presentó oposición es a la pretensión de División Ad-Valorem, pero nunca a que estuviera de acuerdo con ese valor, porque es evidente que las pruebas solicitadas están dirigidos a controvertirlo, es decir a oponerme al mismo pues no se compadecen con la realidad.

De otro lado, tampoco se pronuncia de manera concreta el señor Juez, respecto a la solicitud de reconocimiento y pago de mejoras que de acuerdo con el Art 412 del C.G.P deben de ser reclamadas en la contestación de la demanda, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento como se hizo.

Al respecto se dice que los valores relacionados con los pagos de agua y otras facturas son costos y gastos que deben de ser reconocidos con base en el Ar 413, porque se consideran gastos de la división, pero con todo respeto esos valores o pagos que se reclaman fueron realizados antes de presentarse la demanda Divisoria y así mismo se reclaman las mejoras realizadas al local ubicado en la carrera 7 No 10-78 como efectivamente se demuestran.

Por eso le ruego al señor Juez se sirva reponer el auto y pronunciarse respecto a dichas solicitudes probatorias, permitiéndome ejercer el derecho de defensa y en especial el de contradicción al dictamen pericial e igualmente pronunciarse sobre el reconocimiento y pago de las mejoras que se solicitan.

En caso de que no se Reponga el auto, porque no se ordene a la demandante que permita el ingreso de la perito Esperanza Cardona a todo el inmueble, no se cite al perito a audiencia con base en el Art 228 del C.G.P, sirvan estos mismos argumentos para que se surta el Recurso de Apelación que de manera subsidiaria interpongo a dicho auto. Y ante el inmediatamente superior.

En todo caso y dentro del término de ejecutoria del presente auto y/o una vez resuelto los recursos interpuestos, dentro de su ejecutoria, le manifiesto al señor Juez que hago uso del derecho de compra del inmueble objeto de remate.

Cordialmente,



**OMAYRA CASTAÑO QUINTERO**  
**C.C. 24.622.407 de Chinchiná.**  
**T.P. No.47.166 del C.S.J.**