

RECURSOS CONTRA EL AUTO DICTADO EL 9 DE AGOSTO-23. RAD. No. 730014003010-2021-00434-00.

Adriana Constanza Nino Duran <adrianacninoabogada@hotmail.com>

Mar 15/08/2023 15:04

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j08cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: sergioariveros20@gmail.com <sergioariveros20@gmail.com>; lfer51@hotmail.com <lfer51@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (545 KB)

RECURSOS DIVISORIO070.pdf; RECIBO IMPUESTO PREDIAL LUIS FERNANDO.pdf;

Señora

JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO Y VENTA DE BIEN COMUN DE JAIME ENRIQUE RINCON REYES contra DANIELA RINCON RODRIGUEZ, LUIS FERNANDO RINCON REYES Y CONSTANZA RINCON DE LOPEZ. RAD. No. 730014003010-**2021-00434-00**.

ADRIANA CONSTANZA NIÑO DURAN, abogada titulada y en ejercicio, con domicilio en Ibagué, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.742.879 de Ibagué, portadora de la T.P. No. 68367 del C. S. de la J. y dirección electrónica: adrianacninoabogada@hotmail.com; actuando en calidad de apoderada de los Demandados LUIS FERNANDO RINCON REYES y DANIELA RINCON RODRIGUEZ, en el proceso de la referencia; en los archivos adjuntos, presento el memorial y la prueba documental, donde respetuosamente interpongo **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION contra el auto dictado el 09 de Agosto de 2023**, donde equivocadamente se fijó fecha y hora para la diligencia de remate del inmueble materia de éste proceso.

Lo anterior, para que la Señora Juez, se sirva Revocar el Auto dictado el 09 de Agosto de 2023.

De la señora juez, atentamente,

ADRIANA CONSTANZA NIÑO DURAN

C. C. No. 65.742.879 de Ibagué

T. P. No. 68367 del C. S. de la J.

Celular: 3005565015

Señora
JUEZ OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE
E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO Y VENTA DE BIEN COMUN DE JAIME ENRIQUE RINCON REYES contra DANIELA RINCON RODRIGUEZ, LUIS FERNANDO RINCON REYES Y CONSTANZA RINCON DE LOPEZ. RAD. No. 730014003010-2021-00434-00.

ADRIANA CONSTANZA NIÑO DURAN, abogada titulada y en ejercicio, con domicilio en Ibagué, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 65.742.879 de Ibagué, portadora de la T.P. No. 68367 del C. S. de la J. y dirección electrónica: adrianacninoabogada@hotmail.com; actuando en calidad de apoderada de los Demandados LUIS FERNANDO RINCON REYES y DANIELA RINCON RODRIGUEZ, en el proceso de la referencia; por medio del presente escrito respetuosamente manifiesto que interpongo **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION** contra el auto dictado el 09 de Agosto de 2023, donde equivocadamente se fijó fecha y hora para la diligencia de remate del inmueble materia de éste proceso, haciendo las siguientes consideraciones:

1) En el proceso Divisorio y Venta de Bien Común de la referencia, el Juzgado inexplicablemente fija fecha y hora para realizar la diligencia de remate del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 350 -2605; sin que el Despacho haya procedido a agregar o incorporar al expediente el Despacho Comisorio donde ordenó practicar la diligencia de secuestro del inmueble, para que obre y conste en el expediente.

Procesalmente, el Juzgado comitente debe poner en conocimiento de las partes el diligenciamiento de la comisión ordenada para realizar la diligencia de secuestro del inmueble, para lo que consideren pertinente las partes y dicho acto procesal en éste proceso no se ha surtido aún, ni se ha cumplido con ésta etapa procesal.

No encontrándose agregado, ni incorporado al expediente el diligenciamiento del Despacho Comisorio, donde se practicó la diligencia de secuestro del inmueble.

También, le reitero que la cuota parte del Demandado LUIS FERNANDO RINCON se encuentra secuestrada dos (2) veces, como se le comunicó oportunamente al Juzgado. Siendo esta situación contraria a derecho.

2) En éste proceso, el Juzgado tampoco ha dado aplicación a lo ordenado por el Artículo 595 numeral 5 del C.G.P. en concordancia con el numeral 11 del Artículo 593 del C.G.P., que consagra:

Art. 595 C.G.P.: “**Secuestro.**- Para el secuestro de bienes se aplicarán las siguientes reglas:

..... 5) **Cuando** se trate de derechos proindiviso en bienes inmuebles, en la diligencia de secuestro se procederá como se dispone en el numeral 11 del Artículo 593.”

Y el Artículo 593 CGP numeral 11 del C.G.P, ordena: “El de derechos proindiviso en bienes muebles se comunicará a los otros copartícipes, advirtiéndoles que en todo lo relacionado con aquellos deben entenderse con el secuestre.”

Siendo imperativo cumplir con la ley procesal en éste proceso. Sin que el Juzgado haya cumplido con los citados artículos procesales, que son de obligatorio cumplimiento.

3) La demanda de éste proceso divisorio y venta de bien común fue presentada el 13 de Septiembre de 2021, siendo admitida por el auto dictado el 20 de septiembre de 2021.

Con la Demanda se presentó el avalúo del inmueble por la suma de \$131.009.783=. Es decir ha transcurrido casi dos (2) años de dicho avalúo, no cumpliendo el Juzgado con lo establecido por el Artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, que establece:

“Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.”

Lo anterior, en concordancia con la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1170 de 2015.

Por lo tanto, en éste proceso se debe ordenar la práctica de otro avalúo, para que la subasta pública se sustente en una cifra que se compadezca con la realidad del valor comercial del inmueble, que sea actualizado el avalúo; para que el valor comercial sea justo y evitar que se lesione el patrimonio de los demandados.

La razón por la cual la vigencia de un avalúo inmobiliario deba ser de Un (1) año, se basa en tres factores:

- a) La oferta y la demanda en el sector
- b) El mercado inmobiliario
- c) El tiempo

Los precios reales de una propiedad se establecen de acuerdo con la oferta y demanda que en ese momento esté atravesando el mercado, hecho por el cual, por razones externas o internas, el precio estimado en el documento puede cambiar fácilmente con el paso de los meses.

Debido a que los avalúos comerciales de los inmuebles se realizan con base en las características físicas de una propiedad y en los factores de la misma, estos siempre están sujetos a actualización, por algunos factores externos, como por ejemplo: La ubicación.- Dependiendo del sector donde esté localizada la propiedad, el precio del inmueble puede variar; el Desarrollo económico del sector: Si el inmueble tiene acceso rápido y fácil al transporte público, o se localiza cerca a sitios de interés como en éste caso la Universidad del Tolima, su valor reflejará una mayor rentabilidad y el estado del mercado inmobiliario en la zona: Si en el sector hay una gran demanda de propiedades similares al inmueble, pero la oferta es baja, en el inmueble se verá reflejado un aumento en su precio, en el mercado inmobiliario actual.

4) Conforme a lo consagrado por el artículo 444 numeral 4 del C.G.P., presento como prueba la Factura DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No. 18001022422387 expedida el 15 de marzo de 2023, por LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE IBAGUE donde consta el avalúo catastral del bien inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 350-2605 que corresponde al inmueble ubicado en la Apartamento 202 Bloque 5 pisos 1, 2 y 3 de MULTIFAMILIARES SANTA HELENA y ubicado en la Calle 41 No. 1-48 de la ciudad de Ibagué:

Valor del Avalúo Catastral año 2023:	\$117.405.000=
Incremento 50%:	\$ 58.702.500=
Total Avalúo inmueble:	\$176.107.500=

En el auto impugnado figura el avalúo del inmueble por la suma de \$131.009.783=, no siendo real, ni idóneo para establecer el valor real y actual del inmueble, existiendo una notoria diferencia con el avalúo establecido por el artículo 444 numeral 4 del C.G.P.

Además, dicho avalúo ya tiene casi dos (2) años y para la fecha fijada para la diligencia de remate del inmueble ya tendría más de 2 años, no siendo el valor real, ni actual del inmueble.

PETICION ESPECIAL

Con el fin de actualizar el valor comercial del inmueble materia de éste proceso, respetuosamente le solicito ordenar al Secuestre del inmueble permitir el acceso al

apartamento, para que un perito evaluador pueda realizar el experticio para tener el valor real y actual del inmueble, materia de éste proceso, previo a la diligencia de remate.

En mérito de lo anteriormente expuesto, respetuosamente le solicito a la Señora Juez, que se sirva Revocar el Auto dictado el 09 de Agosto de 2023 y en su lugar se ordene actualizar el avalúo del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 350-2605 y evitar **causarle un detrimento** grave al patrimonio de mis representados.

PRUEBAS

1) Documental: Presento como prueba:

1.1.) La Factura DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO No. 18001022422387 expedida el 15 de marzo de 2023, por LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE IBAGUE donde consta el avalúo catastral del bien inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 350-2605 que corresponde al inmueble ubicado en la Apartamento 202 Bloque 5 pisos 1, 2 y 3 de MULTIFAMILIARES SANTA HELENA y ubicado en la Calle 41 No. 1-48 de la ciudad de Ibagué, donde se establece que el valor del avalúo catastral para el año 2023 es la suma de 117.405.000. + Incremento 50%: \$58.702.500. Total Avalúo inmueble: \$176.107.500, conforme a lo ordenado por el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P; para demostrar que el avalúo del inmueble señalado en el auto impugnado, no corresponde a su valor real, ni actual y dicho avalúo amerita ser actualizado.

De la señora juez, atentamente,



ADRIANA CONSTANZA NIÑO DURAN
C. C. No. 65.742.879 de Ibagué
T. P. No. 68367 del C. S. de la J.
Celular: 3005565015

