

Señor  
Juez promiscuo municipal  
Filandia.-

Ref: proceso divisorio – venta de la cosa común-.  
Dte: John Jairo Villa Castrillón  
Ddo: Islanda Pérez Mayorga, Lubian Villa Castrillón y Gloria Dency Quintero Montoya  
Rdo: 2022-00069-00

Conocido como el apoderado del demandante, con el debido respeto, manifiesto que interpongo el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto del día 2 de junio de 2023, por medio del cual se dispuso la venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso, decidió no reconocer las mejoras al demandante, y fijo tener como avalúo del bien la suma de \$134.880.000=, y se afirmo que en caso de reconocerse las mejoras se debería distribuir de acuerdo al porcentaje de cada condueño, etc.

Objeto del recurso:

Se revoque el auto objeto del recuso por sí o en su defecto se conceda la apelación para que el superior decida.

Fundamento del recurso:

Se dispuso en el auto en mención la venta pública del inmueble objeto del proceso, y se negó reconocer las mejoras que mi mandante reclama con relación a la vivienda que construyó en el inmueble cuyo avalúo allegado asciende a la suma de \$63.040.000= ; de igual manea decide tener como avalúo del bien inmueble, objeto de la vena, la suma de \$134.880.000=;. Con el respeto que me merece el despacho, debo decir que no estamos de acuerdo con la decisión relacionada con el quid del asunto, esto es, lo el desconocimiento de las y el “avalúo” tenido encuentra para sacar a subasta el inmueble.

La determinación frente a estos aspecto choca contra la realidad ontológica; se solicitó el reconocimiento de mejoras y se pidieron las pruebas conducentes a su demostración, pruebas que no fueron decretadas ni practicadas; en el hecho 7.1 de la demanda, se dijo: “Mi mandante adquirió la cuota del inmueble aquí mencionado mediante la escritura pública 501 del 12 de noviembre de 2010, Notaría de Filandia.

**Así mismo mi Mandante y los señores LUBIAN y LEONIDAS VILLA CASTRILLON, suscribieron en la misma Notaría la escritura pública 504 del 12 de noviembre de 2010, por la cual “solemnizaron la División Material Existente” y en la que hicieron la descripción física de los lotes que a cada uno del (isc9 correspondía de la finca, poseer y explotar.**

**Siendo así las cosa, los lotes que correspondieron a los señores LUBIAN VILLA CSTRILLON y LEONIDAD VILLA CASTRILLON, según lo dice la escritura y que denominaron 1 y 2 ambos lotes, estaban, mejorados con casa de habitación; y el lote 3 que le “adjudicaron” a JOHN JAIRO VILLA CASTRILLO era simplemente un lote de terreno sin casa de habitación “violándose el derecho que le asiste a mi mandante demostrar el supuesto de hecho”.**

Hecho en el cual se deja claro que el lote 3, que posee el demandante en el año 2010 se encontraba sin ningún tipo de vivienda construida, y esa escritura es ley para las partes y tiene efecto entre ellos.

Todo lo anterior no lleva a afirmar que se desconocieron las pruebas allegadas y solicitadas con el propósito de probar la existencia de las mejoras, como fueron: 1.- La escritura pública 504 de 12-11-2010 Not. de Filandia. ( se busca probar que el lote de mi mandante no tenía mejoras- casa de habitación-). 2.- El avalúo comercial presentado por Marsory de Jesús Arroyave Ortiz (que describe las mejoras y allega registro fotográfico). 3.- No se decretó la práctica de la Inspección judicial solicitada en asocio de perito, a fin de que el Juez tuviera certeza de la existencia de las mismas e indagará sobre ellas a los ocupantes y demás que considerará; unas mejoras no van a parecer así porque sí en un predio.

Y en cuanto que el valor de las mejoras se debería repartir su valor de acuerdo al porcentaje de cada condueño. Esto no tiene cabida en la mente de ninguno, pues como lo he afirmado el predio que le correspondió a mi manante no tenía vivienda, y los lotes de 1 y 2 si la tenían, así se afirma en la escritura pública 504 del 10 de noviembre de 2010 de la misma Notaria y que aportó la parte demandante y pedí como prueba también; entonces las mejoras relacionadas con la vivienda de mi manante fueron hechas por mi mandante y ninguna participación en su construcción tuvieron los demás condueños.

En cuanto al valor del inmueble tenido en cuenta por despacho no muestra la realidad ya que se tuvo en cuenta fue el avalúo catastral que se allegó para determinar la por cuantía y se desconoció el avalúo comercial del terreno presentado y que fue elaborado por el Ing. Alfredo Álvarez López, y que se presentó como requisito indispensable para el trámite de la demanda conforme a lo que establece el art. 406 del C.G.P.; avalúo que se hizo, aclarando que solo incluía lo correspondiente al terreno, porque los demás comuneros no permitieron el acceso a sus residencias para ser evaluadas las viviendas; de ahí que el valor comercial del terreno y sus mejoras agrícolas fue de de \$588.124.000=, el cual se realizó el 30 de noviembre de 2021, que para la época de la subasta deberá ser reajustado al valor comercial presente.

Cómo se va a creer que una finca de 9 hectáreas, con cuatro viviendas pueda valer comercialmente la ínfima suma de \$134.880.000=, como lo cree el despacho; más teniendo en cuenta que en Filandia el precio de la tierra, bienes inmuebles, esta por las nubes; eso es un desconocimiento de lo dicho, esto es, la realidad ontológica.

Además se omitió la audiencia de conciliación, fijación del litigio, y decreto de práctica de pruebas.

Por todo lo anterior pido se revoque el auto objeto de recuso o en su defecto se concede el recurso de apelación.

Sr. Juez, atte.

Omar Garcia Garcia  
T.P. 51.208 del C.S.J.