

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL
DEMANDANTE	: ALBA MIREYA CÁRDENAS RINCÓN
DEMANDADO	: JORGE HUMBERTO PARRA VANEGAS
RADICACIÓN	: 25513-31-84-001-2021-00152-01
DECISIÓN	: MODIFICA AUTO

**Bogotá D.C., quince de enero de dos mil veinticuatro.**

Decide el Tribunal a continuación el recurso de apelación formulado por ambas partes a través de sus apoderados, contra la providencia proferida en audiencia del 12 de julio de 2023, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Pacho, a través del cual se resolvieron las objeciones a los inventarios y avalúos.

**I. ANTECEDENTES:**

1. Dentro del trámite de liquidación de la sociedad patrimonial el 2 de junio de 2023 se llevó a cabo diligencia de inventarios y avalúos donde la demandante a través de su apoderado, relacionó en el activo como **partida primera**: las mejoras sobre el predio rural denominado “LOTE DE TERRENO”, con matrícula No. 170-15257, por valor de \$576.332.093; en la **partida segunda**: vehículo de placa AIC-178 por valor de \$5.460.000; en la **partida tercera**: vehículo de placa BTB-781 por valor de \$8.060.000; y en la **partida cuarta**: establecimiento de comercio “PISCINA DONDE CHIPA”, avaluado en la suma de \$6.659.147; sin pasivo. Por su parte

el apoderado del demandado relacionó como único activo el vehículo placa AIC-178 por valor de \$10.000.000 (archivos 42, 45, 46 y 47 C-1)

2. De las partidas inventariadas por la demandante se dio traslado al demandado, quien a través de su apoderado objetó la partida primera ya que no está de acuerdo con el avalúo dado a las mejoras, además el demandado es copropietario del terreno en 1/8 parte; y objetó las partidas tercera y cuarta por cuanto se trata de bienes propios del demandado, según fecha traspaso del vehículo y fecha de registro del establecimiento de comercio en la cámara de comercio. Surtido el traslado de la partida única del activo inventariada por el demandado, la demandante indicó que faltaban bienes por inventariar en el activo (archivos 46 y 47 C-1).
3. Tramitada la objeción, en audiencia del 12 de julio de 2023 la señora juez a quo decidió incluir en el ACTIVO las partidas primera y segunda presentadas por la demandante; y excluir del activo las partidas tercera y cuarta inventariadas por la demandante, considerando que frente a la **partida primera**, esto es, las mejoras plantadas en el predio con matrícula No. 170-15257, existían 2 avalúos uno por \$576.332.093 y otro por \$261.014.272; que se debía hacer un promedio de los citados avalúos lo que arroja un valor de \$400.000.000, por lo que la partida primera del activo quedaba incluida en el inventario por \$400.000.000; que la **partida segunda** vehículo de placa AIC-178 quedaba incluido por valor de \$10.000.000; que la **partida tercera** vehículo de placas placa BTB-781 quedaba excluida pues el traspaso se hizo el 28 de junio de 2021, posterior a la terminación de la unión marital de hecho; y que la **partida cuarta**, establecimiento de comercio "PISCINA DONDE CHIPA", se debía excluir ya que fue matriculado en la cámara de comercio el 20 de enero de 2021, fenecida la unión entre las partes (archivos 67 y 68 C-1).
4. Contra esta decisión la demandante a través de su apoderado formuló recurso de apelación, argumentado que el vehículo relacionado en la **partida tercera** de placa BTB-781, lo tenía en posesión el demandado mucho antes de hacerse el traspaso; que el establecimiento de comercio relacionado en la **partida cuarta**, "PISCINA DONDE CHIPA", también lo tenía el demandado antes de ser registrado en la cámara de

comercio, según declaraciones de Leonor Rodríguez y el hijo de las partes; y que no puede realizarse un promedio para el avalúo de la **partida primera**, esto es, mejoras del predio con matrícula No. 170-15257, sin que se hubiera citado a los peritos que realizaron los dictámenes presentados por la demandante y por el demandado, para que los peritos sustentaran sus dictámenes.

5. A su turno el demandado por medio de su apoderado formuló recurso de apelación, respecto a la **partida primera**, valga decir, mejoras del predio con matrícula No. 170-15257, por cuanto en el avalúo presentado por la demandante, el perito no hizo el descuento sobre el valor del bien, simplemente hizo correcciones al área del predio, cuestión que no le correspondía; que se avaluaron las mejoras con elementos del establecimiento de comercio; que las mejoras son única y exclusivamente las construcciones; y que no se definió el valor de las mejoras a la fecha de separación de las partes, esto es, 1° de abril de 2020.

Concedido el recurso de apelación, procede el Tribunal a resolverlo.

## **II. CONSIDERACIONES:**

Sabido es que la fase de inventario y de avalúos de bienes en el proceso liquidatorio de una sucesión, de una sociedad conyugal o de una sociedad patrimonial, reviste gran importancia, como quiera que constituye la base esencial sobre la cual debe erigirse la partición de bienes. A sabiendas de ello, resulta indispensable que los interesados en la respectiva liquidación, presten toda atención y diligencia en la realización de esta fase, a fin de que los bienes queden debidamente relacionados, identificados y valuados. Y si se trata de liquidar también la sociedad patrimonial, será igualmente importante que el inventario defina cuáles bienes pertenecen a la sociedad y cuáles son propios de los compañeros.

La diligencia de inventario y de avalúos no es simplemente un escenario para entrega de actas en donde se relacionan bienes y se fijan precios, como parece entenderse. Es sin duda alguna el momento procesal propicio para abrir discusión sobre la forma en que debe quedar conformado el patrimonio a liquidar. De ahí que estén autorizados para intervenir en la diligencia todas las personas que menciona la regla primera del artículo 501 C.G.P., pues todos ellos teniendo interés directo en la partición de bienes, tendrán derecho para debatir la conformación del activo y del pasivo de la sucesión, sociedad conyugal o sociedad patrimonial.

Revisada la decisión motivo de apelación, se advierte que la controversia se circunscribe a las partidas **primera, tercera y cuarta** del activo inventariado por la demandante que corresponden, al valor de las mejoras sobre el predio rural denominado "LOTE DE TERRENO", con matrícula No. 170-15257, (partida primera) definido por la señora juez a quo en la suma de \$400.000.000; el vehículo de placa BTB-781 por valor de \$8.060.000 (partida tercera) excluido por la señora juez a quo; y el establecimiento de comercio "PISCINA DONDE CHIPA", avaluado en la suma de \$6.659.147 (partida cuarta), excluido por la señora juez a quo.

Al respecto, lo primero que advierte el Tribunal es que en providencia de fecha 24 de junio de 2022 proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Pacho (páginas 8 y 9 archivo 2 C-1), se aprobó la conciliación a la que llegaron las partes, respecto a los extremos temporales de la unión marital de hecho conformada por demandante y demandado, definiéndose que "*existió una unión marital de hecho entre el periodo comprendido del 15 de julio de 1990 y hasta el 01 de abril de 2020*", y que en las mismas fechas existió sociedad patrimonial, ordenándose su liquidación.

Ahora, concretándonos al punto motivo de debate, se observa que la sustentación de la alzada por ambas partes respecto a la **PARTIDA PRIMERA** del activo, se centra en el valor de las mejoras plantadas en el predio rural denominado "LOTE DE TERRENO", con matrícula No. 170-15257; nótese que el apoderado de la demandante alega que no puede realizarse un promedio para el avalúo de las citadas mejoras, sin que se hubiera citado a los peritos que realizaron los dictámenes presentados por la demandante y por el demandado, para que los peritos sustentaran sus dictámenes; por su parte el apoderado del demandado alega que en el avalúo presentado por la demandante, el perito no hizo el descuento sobre el valor del bien; que se avaluaron las mejoras con elementos del establecimiento de comercio; que las mejoras son única y exclusivamente las construcciones; y que no se definió el valor de las mejoras a la fecha de separación de las partes, 1° de abril de 2020.

Para resolver, es necesario recordar que el inciso primero del artículo 228 del C.G.P, dispone que *"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.** Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, **o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia,** en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor."* (Resaltado por el Tribunal).

En el proceso, con la demanda, la actora aportó dictamen pericial donde se determinó como avalúo comercial total de las mejoras la suma de \$576.332.093 (página 51 archivo 2 C-1); en la contestación a la demandada, el demandado no adjunto ni solicito como prueba dictamen pericial a fin de avaluar las mejoras plantadas en el predio rural denominado "LOTE DE TERRENO", con matrícula No. 170-15257 (archivo 13 C-1). En audiencia de fecha 2 de junio de 2023 (archivo 46 y 47 C-1) donde se llevó a cabo diligencia de inventarios y avalúos, con ocasión a la objeción a la partida primera del activo, el apoderado del demandado indicó que aportaría el avalúo de las mejoras; a su turno la señora juez a quo tuvo como prueba documental el peritaje aportado por la demandante y ordenó el dictamen pericial anunciado por el demandado, el cual se aportó y obra en el archivo 59 C-1.

Como se observa, si bien el apoderado de la demandante alega que, no puede realizarse un promedio para el avalúo de las citadas mejoras, sin que se hubiera citado a los peritos que realizaron los dictámenes, advierte el Tribunal que ninguna de las partes solicitó "**la comparecencia del perito a la audiencia**", para el sustento de los dictámenes periciales.

No obstante, la señora juez a quo no podía a la ligera y de manera facilista promediar el avalúo de las mejoras dado por los peritos que presentaron los dictámenes aportados por las partes, ya que debía verificar si las experticias cumplieron con su cometido como era avaluar las mejoras plantadas en el predio rural con matrícula No. 170-15257 y cuál de ellas ofrecía mayor certeza; y frente a ello observa el Tribunal, que si bien el apoderado del demandado alega que en el peritaje presentado por la demandante no se hizo el descuento sobre el valor del bien; que se avaluaron las mejoras con elementos del establecimiento de comercio; que las mejoras son única y exclusivamente las construcciones; y que no se definió el valor de las mejoras a la fecha de separación de las partes, 1° de abril de 2020, lo relevante es que esta Corporación advierte que en el mentado

dictamen, valga decir, en el presentado por la **demandante** (páginas 25 a 51 archivo 2 C-1), se valoraron únicamente las mejoras y no el inmueble donde fueron plantadas, cuestión diferente es que la perito se haya referido a las generalidades del predio en el cual están plantadas las mejoras y haya determinado en que porción de terreno se encontraban las mejoras objeto de avalúo; nótese que en el mentado dictamen se definió un valor total de las mejoras en la suma de \$576.332.093 y para ello la perito en el numeral 5 del dictamen denominado “MEJORAS ÚTILES Y NECESARIAS” anexó “*documento análisis de precio unitario (APU), emitido por el Arquitecto Jorge Luis Beltrán de fecha octubre 19 de 2022*” (página 51 archivo 2 C-1); súmese que en el citado documento, no se hace referencia al valor del bien donde fueron plantadas las mejoras sino a los precios de suministro, instalación y transporte de los ítems de “PRELIMINARES”, “CASA”, “PISCINA”, “EXTERIOR PISCINA”, “ZONA DE BODEGAS”, “BAÑOS SUMINISTROS”, “ESPACIO DE COMERCIO”, “INTERIOR SALA C-COCINA”, “HAB 1”, “HAB 2”, “HAB 3”, “HAB 4”, “HAB 5”, “CIRCULACIONES Y GRADAS”, “NIVEL 4”, “NIVEL 5 HOTEL”, “TERRAZA” y “VEGETACIÓN Y PAISAJISMO”, arrojándose un valor total \$576.332.093, mismo valor referido por la perito en su dictamen (páginas 58 a 67 archivo 2 C-1).

Véase, entonces como las mejoras valuadas en el dictamen pericial presentado por la demandante recayeron únicamente en las construcciones plantadas en el inmueble con matrícula No. 170-15257, sin que se evaluaran los elementos del establecimiento de comercio “PISCINA DONDE CHIPA”, nótese además que la perito en su dictamen también definió claramente que “*Las construcciones tiene aproximadamente una vetustez de 15 años*” (página 51 archivo 2 C-1).

Revisado el dictamen pericial presentado por el **demandado** (archivo 59 C-1), observa el Tribunal que en él se indicó que: “*El valor comercial por m<sup>2</sup> de*

*construcción adoptado de \$561.015 se multiplica por 322 m<sup>2</sup> (metros de la casa y habitaciones externas) arrojando el valor comercial de la construcción de la propiedad que estamos evaluando de \$180.647.000” (página 17); y que “El valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$980.149 se multiplica por 82 m<sup>2</sup> (metros de la piscina) arrojando el valor comercial de la construcción que estamos evaluando de \$80.372.272” (página 18), para un total de \$261.019.272.*

Visto lo anterior, encuentra el Tribunal que el dictamen más completo es el presentado por la demandante, ya que en él se discriminó en cada ítem, como anteriormente se señaló, cada uno de los elementos, materiales, suministro y obra realizada, por cantidades, valor unitario y valor total según unidad, metro cuadrado y metro cúbico; nótese que en el dictamen presentado por el demandado se dio solo un valor comercial por M2 de construcción para la casa, habitaciones externas y piscina, sin discriminarse, cada una de las obras realizadas como si se hizo en el dictamen pericial presentado por la demandante, por ende para el Tribunal tal dictamen ofrece mayor certeza dada su precisión.

Así las cosas, esta Corporación define como valor de la **PARTIDA PRIMERA** del activo, esto es, mejoras plantadas en el predio rural con matrícula No. 170-15257, la suma de **\$576.332.093**.

De otro lado, respecto a la **PARTIDA TERCERA**, es decir, vehículo de placa BTB-781 por valor de \$8.060.000, excluido del activo por la señora juez a quo, bajo el argumento que el traspaso de tal automotor se hizo el 28 de junio de 2021, con posterioridad a la terminación de la unión marital de hecho entre las partes; exclusión frente a la cual la demandante mediante apoderado en su recurso de apelación alega que el citado vehículo lo tenía en posesión el demandado mucho antes de hacerse el traspaso; frente a ello encuentra el Tribunal que en efecto el traspaso del mentado rodante se hizo a favor del demandado el 28 de

junio de 2021 (páginas 2 y 4 archivo 43 C-1), valga decir, culminada la sociedad patrimonial que existió entre las partes, recuérdese que ésta tuvo vigencia “entre el periodo comprendido del 15 de julio de 1990 y hasta el 01 de abril de 2020”, (páginas 8 y 9 archivo 2 C-1); empero lo que resulta más importante es que en la causa **no** se inventarió los **derechos de posesión** que el demandado pudiese tener sobre el rodante sino la propiedad del vehículo (archivos 45, 46 y 47 C-1), propiedad que el demandado adquirió cuando se hizo el traspaso a su nombre del automotor, el 28 de junio de 2021 (páginas 2 y 4 archivo 43 C-1), culminada la sociedad patrimonial formada entre las partes.

Recuérdese que, los derechos de posesión pueden integrar el activo del haber social de lo contrario nuestra legislación no tendría una regulación especial para ello, valga decir, la prevista en el artículo 1792 del C.C.

Entonces, esta Corporación determina que se debe excluir del inventario la partida tercera del inventario que corresponde al vehículo de placa BTB-781.

Finalmente, frente a la **PARTIDA CUARTA**, que corresponde al establecimiento de comercio “PISCINA DONDE CHIPA”, avaluado por la demandante en la suma de \$6.659.147; excluido del activo por la señora juez a quo, bajo el argumento que fue matriculado en la Cámara de Comercio de Facatativá el 20 de enero de 2021, fenecida la unión entre las partes; exclusión frente a la cual la demandante mediante apoderado en su recurso de apelación alega que tal establecimiento de comercio lo tenía el demandado antes de ser registrado en la cámara de comercio, según declaraciones de Leonor Rodríguez y el hijo de las partes Julián Alberto Parra Cárdenas; al respecto encuentra el Tribunal que según certificado de la Cámara de Comercio de Facatativá, el establecimiento de comercio denominado “PISCINA DONDE CHIPA” fue registrado por el demandado el 20 de enero de 2021 (archivo 66 C-1), valga decir,

culminada la sociedad patrimonial que existió entre las partes, la cual tuvo vigencia “entre el periodo comprendido del 15 de julio de 1990 y hasta el 01 de abril de 2020”, (páginas 8 y 9 archivo 2 C-1); no obstante, no se puede pasar por alto que el hijo de las partes Julián Alberto Parra Cárdenas, en su testimonio indicó que el establecimiento de comercio funciona desde finales del año 2015 cuando se inauguró, declarante que tiene conocimiento directo de los hechos ya que vive en el inmueble y administró el negocio hasta el año 2020, cuando su padre no le permitió seguir administrando el mencionado establecimiento de comercio.

Entonces, la existencia del mentado establecimiento de comercio y su funcionamiento desde finales del año 2015, resulta clara conforme a la declaración del hijo de las partes Julián Alberto Parra Cárdenas; de otro lado, advierte el Tribunal que el valor que la demandante asignó a esta partida, \$6.659.147 (archivos 45, 46 y 47 C-1), no fue de objeción por parte del demandado; nótese que la objeción a esta partida se centró en que el establecimiento de comercio era un bien propio por haberse registrado en la Cámara de Comercio de Facatativá el 20 de enero de 2021, empero como antes se anotó el establecimiento de comercio funciona desde finales de 2015, valga decir, en vigencia de la sociedad patrimonial conformada por las partes.

En consecuencia, este Tribunal concluye que se debe incluir en el activo la partida cuarta, que corresponde al establecimiento de comercio “PISCINA DONDE CHIPA”, avaluado en la suma de **\$6.659.147**.

Cabe precisar que, frente a la partida segunda del activo, vehículo de placa AIC-178 por valor de \$10.000.000, valor definido por la señora juez a quo en audiencia de inventarios y avalúos, no hubo reparo alguno por las partes.

En este orden de ideas, se reformará la parte resolutive de la decisión apelada, para **incluir en el ACTIVO social**, la partida primera: mejoras plantadas en el predio rural con matrícula No. 170-15257, por la suma de \$576.332.093; la partida segunda: vehículo de placa AIC-178 por valor de \$10.000.000; y la partida cuarta: establecimiento de comercio "PISCINA DONDE CHIPA", por la suma de \$6.659.147.

No habrá lugar a condena al pago de costas procesales por el trámite de esta apelación, dado que ninguno de los recursos prosperó en su integridad.

### **III. DECISIÓN:**

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: MODIFICAR** la parte resolutive del auto apelado, esto es, el proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de Pacho, el día 12 de julio de 2023, el cual quedará así:

"PRIMERO: INCLUIR la PARTIDA PRIMERA (1ª) de los inventarios y avalúos presentados por el apoderado judicial de la parte demandante, esto es, mejoras plantadas en el predio rural con matrícula No. 170-15257, por la suma de \$576.332.093.

SEGUNDO: INCLUIR la PARTIDA SEGUNDA (2ª) de los inventarios y avalúos presentados por el apoderado judicial de la parte demandada, valga decir, vehículo de placa AIC-178 por valor de \$10.000.000.

TERCERO: EXCLUIR la PARTIDA TERCERA (3ª) de los inventarios y avalúos presentados por el apoderado judicial de la parte

demandante, o sea, vehículo de placa BTB-781 por valor de \$8.060.000.

CUARTO. INCLUIR la PARTIDA CUARTA (4ª) de los inventarios y avalúos presentados por el apoderado judicial de la parte demandante, es decir, establecimiento de comercio "PISCINA DONDE CHIPA", por la suma de \$6.659.147."

**SEGUNDO**: Sin costas. En firme esta decisión, devuélvase el expediente a su lugar de origen.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado