24

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Ref. No. 11001-131-03-008-2019-00754-00 DIVISORIO de **CARMEN LEONOR TENJO VALBUENA, HORACIO TENJO BALVUEBA, GLORIA LILIA TENJO VALBUENA, MERCEDES TENJO VALBUENA y PEDRO PABLO TENJO VALBUENA** contra **JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA**

De conformidad con el art. 409 del C.G.P., se procede a decir sobre la división del bien, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES

A. Las pretensiones:

Los señores CARMEN LEONOR TENJO VALBUENA, HORACIO TENJO BALVUEBA, GLORIA LILIA TENJO VALBUENA, MERCEDES TENJO VALBUENA y PEDRO PABLO TENJO VALBUENA a través de apoderado judicial, instauraron demanda DIVISORIA en contra del señor JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA, solicitando la división ad-valorem del bien identificado con folio de matrícula No. 50C-1363421 ubicado en la Calle 16 H BIS 03 A-71 de la ciudad de Bogotá D.

B. Los hechos:

1. Que las partes en litigio son copropietarios en común y proindiviso del inmueble cada uno en un porcentaje del 16.66%

2. Sostuvo que el demandado se ha negado a realizar la división y que la material no resulta procedente.

C. El trámite:

1. Mediante proveído del 21 de noviembre de 2019, se admitió la demanda divisoria y efectuadas las diligencias pertinentes, el demandado se notificó de conformidad con el art. 291 del C.G.P., contestando la acción, sin alegar pacto de indivisión, empero alegando mejoras en cuantía de $177.888.250, de las cuales se corrió traslado por auto del 11 de marzo de 2022, término en que la parte actora guardó silencio.

2. Del mismo modo, en cumplimiento a los requerimientos realizados por el Despacho, se aportó el dictamen pericial visto a folio 225, para soportar la solicitud de mejoras realizada por el demandado, el cual fue tenido en cuenta en el aludido auto.

II. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

2. CONSIDERACIONES:

Sabido es que el proceso el proceso divisorio reclama la existencia de una comunidad que no ha logrado concertar la manera de compartir y decidir sobre la forma como se deben distribuir los derechos de cada integrante, por lo que de acuerdo con las normas procesales que lo disciplinan cualquiera de ellos puede solicitar su distribución material o la venta para que el producto se entregue de manera proporcional. (arts. 406 y 407 del C.G.P.). Para el efecto deberá acompañarse con el libelo prueba de la calidad de copropietarios de uno y otros (arts. 2332 y ss. C.C y 406 y ss. del C.G.P.).

Sobre el particular, el Tribunal puntualizó que *"se trata, pues, de un derecho que va parejo a la condición de comunero, quien puede pedir, en cualquier momento, que se parta el terreno común o que se venda con el fin de dividir su producto. Ese derecho, por tanto, no puede ser desconocido por los otros comuneros, ni afectado o limitado por gracia de actos jurídicos que sólo guardan relación con la cuota parte que le corresponda a uno de ellos. Más aún, ni siquiera puede renunciarse, pues, aunque la ley acepta la comunidad, no gusta de su perpetuación; por eso en el derecho en cuestión hay un asunto de orden público..."*[1]

También, ha dicho que "no *se controvierte que con ese propósito debe dirigir su demanda contra los demás comuneros, acompañar prueba de esa calidad y aportar el certificado del respectivo registrador, si el bien este sujeto a registro, (art. 406 del C.G.P.) . En suma, desde los albores del pleito el codueño demandante tiene que acreditar la legitimación en la causa de todos los intervinientes, para lo cual debe exhibir el título respectivo y probar el medio de adquisición*[2].

Ahora, es preciso recordar que, por mandato del inciso 3º del artículo 406 del CGP, "*el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama";* y consecuente con el régimen adversarial que gobierna la materia, estableció en el artículo 409 ib. que si el demandado no estuviere de acuerdo con la experticia, *"podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo"* (art. 409, ib.).

Por otro lado, en esta clase de asuntos por disposición legal del art. 412 ib, el comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, "**especificándolas debidamente, estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 ib, y acompañará dictamen pericial sobre su valor."**

---

[1] Auto de 4 de agosto de 2011, exp. 036201000174 01; MP. ÁL.G.M..
[2] Auto del 12 de mayo de 2021, exp 018201900111 02; MP. M.A.A.G

Disposición probatoria que ha sido interpretada por la jurisprudencia y la doctrina, para concluir que el dictamen pericial que dé cuenta del valor de las mejoras, en estrictes, se hace necesario cuando se objete la cuantía estimada bajo juramento, veamos:

Pues bien al consultar la obra Cuestiones y Opiniones del Doctor Marco Antonio Álvarez[3], explicó que la razón de esta doble exigencia, "*es de orden práctico y de economía procesal, porque si en todo proceso divisorio es necesaria una peritación para determinar el valor del bien, el tipo de división y la partición, cuando fuere el caso (CGP, art. 406, inc. 3), lo mejor era disponer que de una vez se precisaran y cuantificaran las mejoras pedidas por el demandante, para evitar la fase probatoria que le sigue a la objeción al juramento estimatorio, según lo previsto en el inciso 2º del artículo 206 del CGP. Por razones de igualdad, la misma exigencia debía hacérsele al demandado, por lo que el mensaje es claro para ambas partes: en lo que concierne a mejoras en pleitos divisorios, las partes deben ingresar probando, máxime si toda división impone un dictamen pericial; por ende, que la experticia sea completa.*"

A su turno, sobre la misma exigencia el tratadista Hernán Fabio López Blanco[4], ha expresado que "*es un contrasentido exigir el juramento estimatorio y además que se acompañe un dictamen pericial sobre su valor, pues para establecer el valor está en medio de prueba denominado juramento estimatorio y es del abecé del campo probatorio el viejo aforismo atinente a que la prueba no se prueba, tal como en este caso acontece. No puede perderse de vista que el juramento estimatorio tiene la virtud de permitir que se tenga como probada la cuantía estimada si la otra parte no la objeta, de modo que si esto ocurre será lo estimado la base para la cuantía de la condena de haber lugar a ella y está de sobra toda prueba con relación al punto.*

Empero, debemos cuidarnos de admitir que se ha establecido inversión de la carga de la prueba, porque señala el artículo 206 ib que "dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no se objetaba por la parte contraria dentro del traslado respectivo", de ahí lo in jurídico exigir que se llegue dictamen pericial el cual está por entero de sobra, al menos en este momento procesal, porque si se presenta la cifra estimada y el demandado no la objeta se tendrá como establecida la misma, caso de que llegue a darse una sentencia condenatoria, pero el hecho de que no exista la censura por la parte demandada al monto, no conlleva que ese solo hecho implique allanamiento a la demanda ni que se haya invertido la carga de la prueba. Diferente es la hipótesis si se objeta el juramento estimatorio debido a que en este caso será dentro del traslado de dicha objeción que se debe adjuntar el dictamen pericial."

De hecho, el Tribunal Superior de Villavicencio, al desatar un recurso de alzada bajo ese contexto, tras señalar la misma obra reseñada, manifestó que resulta claro que aunque el juramento estimatorio no es una figura nueva en nuestro ordenamiento jurídico-procesal, lo cierto es que con la entrada en vigencia de la Ley 1395 de 2010 y posteriormente con la expedición del Código General del Proceso, se afianzó como el medio probatorio idóneo, pertinente y eficaz para el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras.[5]

No sobra recordar, que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas aportadas en debida forma al proceso y que, en casos como el *sub-examine*, a quien

---

[3]https://www.ramajudicial.gov.co/documents/1545778/6575727/INVEST+CGP+CUESTIONES+Y+OPINIONES+DEF.pdf/320427a7-6ffa-4377-9c25-70853e09b58b

[4] Código General del Proceso, Parte especial, pág.419 a 420.

[5] TSV del 9 de mayo de 2018, M.P. ALBERTO ROMERO ROMERO.

alega el reconocimiento de las mejoras, es a quien incumbe probar tal hecho (Art. 167 del C.G.P.).

2. CASO EN CONCRETO:

Sentadas las referidas premisas, como cuestión inaugural no se discute la legitimación que tienen las partes para acudir al presente juicio, pues del Certificado de Tradición y Libertad del bien objeto de división identificado con folio de matrícula No. 50C-1363421, emerge sin asomo de duda, que los extremos del litigio son los titulares de dominio.

Desde tal perspectiva, no habiéndose alegado pacto de indivisión, pidiéndose la venta en pública subasta del bien y advirtiéndose en la experticia obrante a folio 225 que la división material del bien es improcedente, será del caso ordenar la **venta *ad*-valorem.**

Superado el precitado debate, es del caso ocuparse de las mejoras alegadas por el demandado.

Con dicho propósito, partiendo del deber de las partes de probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen – *art. 167 del C.G.P.-* , se advierte que el convocado señaló que dentro del predio objeto de división, construyó una vivienda de dos pisos que cuenta con servicios públicos de agua, teléfono, energía y gas, cuantificando las mismas en la suma $ 177.888.250.

Sin embargo, al revisar la contestación y el dictamen pericial se avista que, no se dio cumplimiento al art. 412 del C.G.P., en tanto que las mejoras alegadas no fueron presentadas bajo el juramento estimatorio consagrado en el canon 206 del C.G.P., pues ello no se aludió y tampoco se puede colegir que se hiciera uso de este medió de prueba, pues de la lectura minuciosa no se extrae que la cuantía referida se hubiese presentado bajo tal juramento, en contario se alude como la suma que señaló el dictamen pericial que en su momento presentó la parte demandada, el cual no fue tenido en cuenta, atendiendo a que no se dio cumplimiento al auto del 12 de marzo de 2021, mediante el cual se requirió al perito para que acreditara su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores o para que se allegase una nueva experticia.

Opción última que fue atendida por el demandado, empero allegando nuevamente un dictamen, sin el requisito de inscripción echado de menos, motivo por el cual en proveído del 5 de agosto de 2022, se efectuó nuevamente el mismo requerimiento.

Luego, nuevamente la parte demandada remitió un dictamen esta vez acreditándose la mentada inscripción, por lo que finalmente en auto del 11 de marzo de 2022, se tuvo en cuenta este, empero en dicha experticia no se avaluaron las mejoras aludidas, es más, de forma expresa se indicó que no se solicitó el avaluó de mejoras.

Aunado a lo anterior, si bien de dicha prueba se extrae que en el bien objeto de división se construyeron diferentes lotes casas (A,B,C,y D), lo cierto es que no se establece cuál de ellas corresponde a la construida por el señor JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA.

Sobre las dos experticias que no se tuvieron en cuenta, vale la pena memorar que los autos mediante los cuales se realizó el requerimiento en mención no fueron

objeto de reproche y, adicionalmente, cabe precisar que en efecto el art.23 de la Ley 1673 de 2013, dispone que "***Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.***

PARÁGRAFO 1o. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de avaluador que esté registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso."

Y a su turno, el canon 9° indica: ***"Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador[6], la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.***

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de avaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el avaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Avaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente."

Normatividad que en conjunto con el Decreto 556 de 2014, hacen ver que al no acreditarse la inscripción vigente como avaluadores de los profesionales que rindieron estos dictámenes, no se puede tener por acreditada la idoneidad de aquellos, en punto a la experticia que rindieron, provocando que como se dijera en proveído del 11 de marzo de 2022, el cual cobró ejecutoria sin recurso alguno, el dictamen que resulta viable tener en cuenta en este asunto es el obrante a folio 225.

Sobre el particular, debe ahondarse en tal aspecto, pues reviste capital importancia para la experticia rendida la nombrada inscripción, habida consideración que precisamente el fin de los avalúos es cuantificar bienes inmuebles, pues se requería establecer el avaluó del bien y la cuantía de las mejoras, cuestiones propias de la actividad avaluatoria, conforme lo enseñan los arts. 4° de la Ley 1673 de 2013 y del Decreto 556 de 2014.

Y que no se diga que de las demás pruebas documentales se puede extraer el valor de las mejoras alegadas, pues mírese que de la copia de la Escritura Pública 7818 del 1 de diciembre de 1998, de las declaraciones y de la partición en el marco del proceso de sucesión del señor ARCADIO TENJO, no se avista el monto de las mismas.

En ese orden de ideas, resulta palmario que la cuantía deprecada como mejoras carece de asidero probatorio, en tanto que la simple manifestación de la pasiva no resulta suficiente para darla por probada, amén que se itera que no se elevó el juramento estimatorio, como tampoco se allegó un dictamen que diera

---

[6] Véase el art. 4° de la Ley 1673 de 2013 y art. 4° del Decreto 556 de 2014.

cuenta su valor, circunstancias que de suyo impiden establecer el monto de las citadas mejoras.

Además, mírese que la manifestación efectuada en la demanda no discrimina los conceptos por los cuales se alega la cuantía esgrimida, es decir no se detalla el valor de las mejoras que se alegan de forma particular.

También cabe decir que aun cuando no se objetaron las mejoras alegadas, como quiera que la parte demandada no realizó el juramento estimatorio de que trata el art. 206 del C.G.P., no resulta aplicable inferir que exista prueba alguna de su cuantía.

Así entonces, ante la orfandad probatoria respecto del monto de las mejoras, no queda otro camino que negar su reconocimiento.

Ya en última instancia, por celeridad procesal bajo la misma línea de pensamiento que se viene exponiendo respecto de los dictámenes, como quiera que aun con el requerimiento efectuado en auto del 12 de marzo de 2022, el demandante no subsanó de modo alguno la aludida omisión referente a la acreditación de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores del señor Carlos García, a afectos de establecer el avaluó se tendrá en cuenta el dictamen visto a folio 225, amén que el mismo no fue controvertido, conllevando de tal manera que el avaluó del bien ascienda a la suma de $ 1.145.408.124,04.

Conclusión: Se decretará la venta en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula No. 50C-1363421, se negaran las mejoras alegadas y se establecerá la suma de $ 1.145.408.124,04 como avaluó del bien.

III.RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble identificado con folio de matrícula **50C-1363421**, cuyas características y linderos se encuentran descritos en el líbelo demandatorio.

SEGUNDO: NEGAR el reconocimiento de mejoras a favor del demandado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA.

TERCERO: Inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición en los términos del artículo 411 del Código General del Proceso, se ordena el **SECUESTRO** del inmueble.

Para tal fin, se comisiona con amplias facultades, incluso para designar secuestre y fijarle honorarios provisionales, al señor(a) Juez Civil Municipal y/o Juez de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples o a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva, a quien se librara Despacho Comisorio con los insertos del caso. (Artículo 38, inciso 3 del C. G. P.)

CUARTO: TENER como avaluó del citado bien la suma de **$ 1.145.408.124,04.**

NOTIFÍQUESE,

254

EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES

JUEZ

AKB

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C. 05/10 2022
Notificado por anotación en
ESTADO No. _150___ de esta misma fecha
La Secretaria,

SANDRA MARLEN RINCÓN CARO

Akb

Firmado Por:
Edith Constanza Lozano Linares
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0498b719ad0efd59f68c32ce9dc285987aa5e887ff16da6f4b5db94e226070f1**
Documento generado en 04/10/2022 04:09:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

MARCO AURELIO MARTTÁ BARRETO
ABOGADO TITULADO
Carrera 8 No.11-39 Oficina 415 Celular 3104805230
Correo marcoaur2015@ outlook.com
Bogotá D.C.República de Colombia

255

Señor
JUEZ OCTAVO (8º.) CIVIL DEL CIRCUITO
E. S. D.

Ref: Proceso DIVISORIO No.2019-0O754
DE: CARMEN LEONOR TENJO VALBUENA Y OTROS
CONTRA:JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA

MARCO AURELIO MARTTÁ BARRETO, mayor y domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la C.C.No.19.290.671 de Bogotá y T.P.No.33.377 del C.S.J. ,actuando en mi condición de apoderado judicial del demandado **JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA,** por el presente escrito, me permito interponer Recurso de Apelación ,en contra la sentencia de primera instancia, proferida el día 04 de Octubre del 2022, por el Despacho, solicitando desde ya, que el superior, revoque o reforme la misma, en atención a los siguientes fundamentos:

1º.El despacho el citado 4 de Octubre del 2022, dictó sentencia y en el Resuelve, decretó:

PRIMERO.-DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble identificado con la matrícula 50 C-1363421, cuyas características y linderos se encuentran descritos en el libelo demandatario.
SEGUNDO.-NEGAR el reconocimiento de mejoras a favor del demandado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA.
TERCERO.-Inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición, en los términos del artículo 411 del C.G.P., se ordena el SECUESTRO del inmueble.
CUARTO.- Tener como avalúo del citado bien la suma de $1.145.408.125,04

Con relación al reconocimiento de las mejoras a favor de mi representado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA, las cuáles niega el despacho, entró a analizar los argumentos esbozados, ya que no estoy de acuerdo con el sustento fáctico, ni jurídico alegado, por las siguientes razones:

Mi representado Jorge Enrique Tenjo Valbuena, comunero del bien materia del divisorio, posee dentro del mismo predio desde el año 1973, es decir 49 años, una vivienda de dos pisos construída con sus ahorros de toda la vida, la cual tiene servicios públicos legalizados independientes y es habitada por su familia; en

excepción de mérito formulada en su oportunidad se anexó el avalúo pertinente y se aportó la Escritura Pública No.7818 del 1 de Diciembre de 1988, corrida en la Notaría Cuarta de Bogotá, en la cual se presentan declaraciones Extrajuicio; además en la sucesión del padre de los herederos TENJO VALBUENA, señor ARCADIO TENJO, se manifestó:"**En esta adjudicación están excluidas, por decisión de todos los interesados en esta mortuoria, las construcciones que en el mismo lote efectúo el heredero Jorge Enrique Tenjo Valbuena"**

Lo anterior significa que los herederos TENJO VALBUENA, hoy demandantes en el proceso de la referencia, aceptaban que la mejoras hoy reclamadas por mi representado, eran de su exclusiva propiedad y no tenían por que ser parte del reparto en dicho sucesorio.

Las mejoras reclamadas y que en justicia deben tenerse en cuenta como propias del demandado, fueron avaluadas de manera independiente al avalúo de la totalidad del predio a dividir, otra cosa es que se avaluaran como parte del avalúo general.

Dichas mejoras, fueron autorizadas en su momento por el señor ARCADIO TENJO, padre de los demandantes y del demandado, quien le permitió la construcción de las mejoras desde el año 1973 y en las mismas invirtió todos sus ahorros ,producto de su trabajo.

Dice el despacho en su proveído , que al revisar la contestación y el dictamen pericial no se dio cumplimiento al artículo 412 del C.G.P., es decir que no fueron presentadas bajo el juramento estimatorio consagrado en el artículo 206 del citado código, lo cual puede ser parcialmente cierto, pero el solo hecho que hayan sido presentadas en un avalúo específico, que presentaba un perito certificado, le da un carácter especial, que acredita un valor a reclamar por dichas mejoras, amparado en un juramento tácito, ya que el mismo no fue objetado por la contraparte y ni siquiera se pronunció, sobre el mismo guardando un silencio, que obligó a la parte demandada a asumir papel de actor , para inscribir la demanda.

Al guardar silencio la parte demandante, con relación a las mejoras reclamadas y no pronunciarse en el traslado, así fuera no aceptándolas ,índica que siempre las ha aceptado y estas no podrían desconocerse por el juzgado, que no analizó la conducta de los demandantes, ya que el que calla otorga y al no pronunciarse ni oponerse, admite la validez de lo reclamado.

No es verdad lo manifestado por el despacho, que del peritazgo presentado, se extrae que en el bien objeto de la división se construyeron diferentes lotes casas(A,B,C y D) ya que las diferentes construcciones que existen en el lote ,fueron levantadas o erigidas por el señor ARCADIO TENJO, padre de las partes y la única construcción realizada posteriormente ha sido la de JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA.

Como conclusión a esta negativa de no reconocer las mejoras por parte del despacho, es claro que no se tuvo en cuenta que el hecho de no reconocerlas, es

negarle a mi representado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA, el derecho a una vida digna, ya que en las mejoras está, el producto del trabajo de toda su vida y que al ser una persona de la tercera edad y con precaria salud, no se le asegura la recuperación de lo invertido, para que tenga un refugio en su vejez junto a su familia. 256

No existe orfandad probatoria respecto del monto de las mejoras, ya que en el avalúo de las mismas están detalladas, especificadas y relacionadas de manera clara, lo cual permite inferir que el único requisito faltante está en el juramento estimatorio.

Nótese que el tratadista Hernán Fabio López Blanco , ha expresado con ralación al juramento estimatorio lo siguiente "***es un contrasentido exigir el juramento estimatorio y además que se acompañe un dictamen pericial sobre su valor, pues para establecer el valor está en medio de prueba denominado juramento estimatorio y es el abecé del campo probatorio el viejo aforismo atinente a que la prueba no se prueba, tal como en este caso acontece***" No puede perderse de vista que el juramento estimatorio tiene la virtud de permitir que se tenga como probada la cuantía estimada si la otra parte no la objeta, de modo que si esto ocurre será lo estimado la base para la cuantía de la condena de haber lugar a ella y está de sobra toda prueba con relación al punto.

Esto significa que se exigen dos requisitos que no son complementarios ,sino que individualmente cada uno tiene fuerza de prueba y ante el hecho de no ser objetados por la contraparte, debe tenerse en cuenta el avalúo como prueba válida, mas cuando la censura no provino de la parte demandante, sino del despacho.

Finaliza el despacho, el análisis probatorio, manifestando que el artículo 206 expone que " **dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo"**, lo cual en el caso tratado no sucedió, ya que la parte demandante no ejerció en el traslado respectivo la objeción de la misma ,sino que guardó silencio.

Las pruebas aportadas en el proceso, se allegaron en su oportunidad y en debida forma, en especial el detalle de las mejoras y el avalúo de las mismas, otra cosa diferente es que faltó un requisito formal, advirtiendo que en su oportunidad en excepción de mérito se invocó la excepción de RECONCIMIENTO DE LAS MEJORAS, explicándose en detalle cada una y se determinó el avalúo de las mismas, que fue la suma CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOSCIENTROS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/L($177.888.250.oo); esto no afectaba el avalúo de los demandantes en cuanto a su valor , sino que se pidió un avalúo que adicionará las mejoras al avalúo del predio, lo que daba un avaluo total de UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVESCIENCTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON SIESCIENTOS CINCUENTA Y SITE CENTAVOS($1.319.999.57)

Los demandantes presentaron la demanda y no volvieron a pronunciarse, a pesar de los requerimientos que les hizo el despacho, advirtiendo que no aportaron requisitos del perito y no procedieron a inscribir al demanda, como les tocaba, sino que a la parte demandada, le correspondió solicitar permiso al juzgado para poder realizar la inscripción de la demanda, todo lo anterior ante amenaza del juzgado de decretar el Desistimiento Tácito.

Esa falta de interés de los demandantes en el proceso, ha sido notoria y la desidia manifestada en su silencio, no debiera perjudicar a mi representado que siempre ha estado dispuesto a colaborar en el trámite del mismo.

El despacho en su providencia ordena tener en cuenta como avalúo del inmueble, el presentado por los demandantes en el 2019, es decir la suma de UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROSCIENTOS OCHO MILCIENTO VEINTICUATRO PESOS CON CUATRO CENTAVOS ($1.145.408.124,04)., avalúo con el cual no estamos de acuerdo, por no estar actualizado y no reflejar el valor real y comercial del inmueble .

Ahora bien, también se puede tener en cuenta como avalúo el presentado por nosotros al contestar la demanda y formular excepciones, consistente en un valor total de UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVESCIENTOS NOVENTA Y NUEV EMI SEISCIENTOS CINCUENTA CENTAVOS($1.319.999..6579) discriminado en $1.145.408.124.04 el valor del inmueble y el reconocimiento de las mejoras a mi representado por un valor de CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CICUENTA PESOS M/L($177.888.250.oo)

En caso contrario y de no ser aceptada mi propuesta, solicitaría al Honorable Tribunal, se sirva ordenar nuevo avalúo del inmueble.

Solicito a los Honorables Magistrados, de manera especial y en atención a los fundamentos expuestos anteriormente, se sirvan revocar o reformar la sentencia dictada por el Juzgado de primera instancia.

Es mi petición.

Del señor Juez, atentamente,

MARCO AURELIO MARTTÁ BARRETO
C.C.No.19.290.671 de Bogotá
T.P.No.33.377 del C.S.J.

254

JUZGADO 8 CIVIL DEL CTO

marcoaur2015@outlook.com <marcoaur2015@outlook.com>
Mié 12/10/2022 11:12 AM
Para: marcoaur2015@outlook.com <marcoaur2015@outlook.com>

MARCO AURELIO MARTTÁ BARRETO
ABOGADO TITULADO
Carrera 8 No.11-39 Oficina 415 Celular 3104805230
Correo marcoaur2015@ outlook.com
Bogotá D.C.República de Colombia

258

Señor
JUEZ OCTAVO (8º.) CIVIL DEL CIRCUITO
E. S. D.

Ref: Proceso DIVISORIO No.2019-0O754
DE: CARMEN LEONOR TENJO VALBUENA Y OTROS
CONTRA:JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA

MARCO AURELIO MARTTÁ BARRETO, mayor y domiciliado en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con la C.C.No.19.290.671 de Bogotá y T.P.No.33.377 del C.S.J. ,actuando en mi condición de apoderado judicial del demandado **JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA,** por el presente escrito, me permito interponer Recurso de Apelación ,en contra la sentencia de primera instancia, proferida el día 04 de Octubre del 2022, por el Despacho, solicitando desde ya, que el superior, revoque o reforme la misma, en atención a los siguientes fundamentos:

1º.El despacho el citado 4 de Octubre del 2022, dictó sentencia y en el Resuelve, decretó:

PRIMERO.-DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble identificado con la matrícula 50 C-1363421, cuyas características y linderos se encuentran descritos en el libelo demandatario.
SEGUNDO.-NEGAR el reconocimiento de mejoras a favor del demandado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA.
TERCERO.-Inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición, en los términos del artículo 411 del C.G.P., se ordena el SECUESTRO del inmueble.
CUARTO.- Tener como avalúo del citado bien la suma de $1.145.408.125,04

Con relación al reconocimiento de las mejoras a favor de mi representado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA, las cuáles niega el despacho, entró a analizar los argumentos esbozados, ya que no estoy de acuerdo con el sustento fáctico, ni jurídico alegado, por las siguientes razones:

Mi representado Jorge Enrique Tenjo Valbuena, comunero del bien materia del divisorio, posee dentro del mismo predio desde el año 1973, es decir 49 años, una vivienda de dos pisos construída con sus ahorros de toda la vida, la cual tiene servicios públicos legalizados independientes y es habitada por su familia; en

excepción de mérito formulada en su oportunidad se anexó el avalúo pertinente y se aportó la Escritura Pública No.7818 del 1 de Diciembre de 1988, corrida en la Notaría Cuarta de Bogotá, en la cual se presentan declaraciones Extrajuicio; además en la sucesión del padre de los herederos TENJO VALBUENA, señor ARCADIO TENJO, se manifestó:"**En esta adjudicación están excluidas, por decisión de todos los interesados en esta mortuoria, las construcciones que en el mismo lote efectúo el heredero Jorge Enrique Tenjo Valbuena"**

Lo anterior significa que los herederos TENJO VALBUENA, hoy demandantes en el proceso de la referencia, aceptaban que la mejoras hoy reclamadas por mi representado, eran de su exclusiva propiedad y no tenían por que ser parte del reparto en dicho sucesorio.

Las mejoras reclamadas y que en justicia deben tenerse en cuenta como propias del demandado, fueron avaluadas de manera independiente al avalúo de la totalidad del predio a dividir, otra cosa es que se avaluaran como parte del avalúo general.

Dichas mejoras, fueron autorizadas en su momento por el señor ARCADIO TENJO, padre de los demandantes y del demandado, quien le permitió la construcción de las mejoras desde el año 1973 y en las mismas invirtió todos sus ahorros ,producto de su trabajo.

Dice el despacho en su proveído , que al revisar la contestación y el dictamen pericial no se dio cumplimiento al artículo 412 del C.G.P., es decir que no fueron presentadas bajo el juramento estimatorio consagrado en el artículo 206 del citado código, lo cual puede ser parcialmente cierto, pero el solo hecho que hayan sido presentadas en un avalúo específico, que presentaba un perito certificado, le da un carácter especial, que acredita un valor a reclamar por dichas mejoras, amparado en un juramento tácito, ya que el mismo no fue objetado por la contraparte y ni siquiera se pronunció, sobre el mismo guardando un silencio, que obligó a la parte demandada a asumir papel de actor , para inscribir la demanda.

Al guardar silencio la parte demandante, con relación a las mejoras reclamadas y no pronunciarse en el traslado, así fuera no aceptándolas ,índica que siempre las ha aceptado y estas no podrían desconocerse por el juzgado, que no analizó la conducta de los demandantes, ya que el que calla otorga y al no pronunciarse ni oponerse, admite la validez de lo reclamado.

No es verdad lo manifestado por el despacho, que del peritazgo presentado, se extrae que en el bien objeto de la división se construyeron diferentes lotes casas(A,B,C y D) ya que las diferentes construcciones que existen en el lote ,fueron levantadas o erigidas por el señor ARCADIO TENJO, padre de las partes y la única construcción realizada posteriormente ha sido la de JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA.

Como conclusión a esta negativa de no reconocer las mejoras por parte del despacho, es claro que no se tuvo en cuenta que el hecho de no reconocerlas, es

negarle a mi representado JORGE ENRIQUE TENJO VALBUENA, el derecho a una vida digna, ya que en las mejoras está, el producto del trabajo de toda su vida y que al ser una persona de la tercera edad y con precaria salud, no se le asegura la recuperación de lo invertido, para que tenga un refugio en su vejez junto a su familia. 259

No existe orfandad probatoria respecto del monto de las mejoras, ya que en el avalúo de las mismas están detalladas, especificadas y relacionadas de manera clara, lo cual permite inferir que el único requisito faltante está en el juramento estimatorio.

Nótese que el tratadista Hernán Fabio López Blanco , ha expresado con ralación al juramento estimatorio lo siguiente "***es un contrasentido exigir el juramento estimatorio y además que se acompañe un dictamen pericial sobre su valor, pues para establecer el valor está en medio de prueba denominado juramento estimatorio y es el abecé del campo probatorio el viejo aforismo atinente a que la prueba no se prueba, tal como en este caso acontece***" No puede perderse de vista que el juramento estimatorio tiene la virtud de permitir que se tenga como probada la cuantía estimada si la otra parte no la objeta, de modo que si esto ocurre será lo estimado la base para la cuantía de la condena de haber lugar a ella y está de sobra toda prueba con relación al punto.

Esto significa que se exigen dos requisitos que no son complementarios ,sino que individualmente cada uno tiene fuerza de prueba y ante el hecho de no ser objetados por la contraparte, debe tenerse en cuenta el avalúo como prueba válida, mas cuando la censura no provino de la parte demandante, sino del despacho.

Finaliza el despacho, el análisis probatorio, manifestando que el artículo 206 expone que " **dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo"**, lo cual en el caso tratado no sucedió, ya que la parte demandante no ejerció en el traslado respectivo la objeción de la misma ,sino que guardó silencio.

Las pruebas aportadas en el proceso, se allegaron en su oportunidad y en debida forma, en especial el detalle de las mejoras y el avalúo de las mismas, otra cosa diferente es que faltó un requisito formal, advirtiendo que en su oportunidad en excepción de mérito se invocó la excepción de RECONCIMIENTO DE LAS MEJORAS, explicándose en detalle cada una y se determinó el avalúo de las mismas, que fue la suma CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOSCIENTROS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/L($177.888.250.oo); esto no afectaba el avalúo de los demandantes en cuanto a su valor , sino que se pidió un avalúo que adicionará las mejoras al avalúo del predio, lo que daba un avaluo total de UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVESCIENCTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON SIESCIENTOS CINCUENTA Y SITE CENTAVOS($1.319.999.57)

Los demandantes presentaron la demanda y no volvieron a pronunciarse, a pesar de los requerimientos que les hizo el despacho, advirtiendo que no aportaron requisitos del perito y no procedieron a inscribir al demanda, como les tocaba, sino que a la parte demandada, le correspondió solicitar permiso al juzgado para poder realizar la inscripción de la demanda, todo lo anterior ante amenaza del juzgado de decretar el Desistimiento Tácito.

Esa falta de interés de los demandantes en el proceso, ha sido notoria y la desidia manifestada en su silencio, no debiera perjudicar a mi representado que siempre ha estado dispuesto a colaborar en el trámite del mismo.

El despacho en su providencia ordena tener en cuenta como avalúo del inmueble, el presentado por los demandantes en el 2019, es decir la suma de UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROSCIENTOS OCHO MILCIENTO VEINTICUATRO PESOS CON CUATRO CENTAVOS ($1.145.408.124,04)., avalúo con el cual no estamos de acuerdo, por no estar actualizado y no reflejar el valor real y comercial del inmueble .

Ahora bien, también se puede tener en cuenta como avalúo el presentado por nosotros al contestar la demanda y formular excepciones, consistente en un valor total de UN MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVESCIENTOS NOVENTA Y NUEV EMI SEISCIENTOS CINCUENTA CENTAVOS($1.319.999..6579) discriminado en $1.145.408.124.04 el valor del inmueble y el reconocimiento de las mejoras a mi representado por un valor de CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CICUENTA PESOS M/L($177.888.250.oo)

En caso contrario y de no ser aceptada mi propuesta, solicitaría al Honorable Tribunal, se sirva ordenar nuevo avalúo del inmueble.

Solicito a los Honorables Magistrados, de manera especial y en atención a los fundamentos expuestos anteriormente, se sirvan revocar o reformar la sentencia dictada por el Juzgado de primera instancia.

Es mi petición.

Del señor Juez, atentamente,

MARCO AURELIO MARTTA BARRETO
C.C.No.19.290.671 de Bogotá
T.P.No.33.377 del C.S.J.

260

JUZGADO 8 CIVIL DEL CTO

marcoaur2015@outlook.com <marcoaur2015@outlook.com>
Mié 12/10/2022 11:39 AM
Para: marcoaur2015@outlook.com <marcoaur2015@outlook.com>

261

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
Carrera 9. No.11-45 Piso 4 Torre Central Complejo Judicial El Virrey
ccto08bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono 2820061

CONSTANCIA SECRETARIAL DE TRASLADO

Proceso No. 2019-754

En Bogotá D.C., a las 8:00 a.m. del día 21 de noviembre de 2022, procedo a fijar en lista de traslados del artículo 110 C.G.P., el ***recurso de reposición*** aquí presentado, *cuyo término comienza* a correr el día *22 de noviembre del año que avanza y vence el 24 del mes de noviembre del referido año, a la hora de las cinco de la tarde según lo establecido en el Art. 319 del C.G.P.*

La secretaria,

SANDRA MARLEN RINCON CARO