

INFORME SECRETARIAL: A despacho de la señora Juez para resolver.
Sírvasse proveer.
Santiago de Cali, enero 25 de 2023.

MARIA DEL CARMEN LOZADA URIBE
Secretaria



**JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA
SANTIAGO DE CALI**

Santiago de Cali, enero veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023).

Auto :	145
Actuación :	Liquidación de Sociedad Conyugal
Demandante :	Hermila Vidal de Fiesco
Demandado:	Luis Humberto Fiesco
Radicado:	76-001-31-10-001-2014-00138-00
Providencia:	Auto tramite

En escrito que antecede las apoderadas judiciales de las partes doctoras CARMEN ELISA RAMIREZ BELTRAN y ALBA REGINA PALOMINO ORDOÑEZ presentaron escrito al canal digital del despacho manifestando lo siguiente:

“1º) Dentro del proceso de la referencia, en febrero/2021 las abogadas presentamos el trabajo de partición y adjudicación de los bienes inventariados y aprobados como bienes sociales, en el cual consta:

a) En el numeral II. De los Bienes Inventariados, se trata de un solo bien ubicado en el barrio Terron Colorado en la Avenida 6 Oeste Nro.23-46 del Barrio Terrón Colorado de Cali, con linderos especiales: Norte: En extensión de seis (6) metros con predios de los señores Yanguas; SUR: En extensión de seis (6) metros con zona cedida para vía pública; Oriente: En 17 metros con predios de los señores Yanguas; OCCIDENTE: En 17 metros con predios de los señores Yanguas. Identificado con la matricula inmobiliaria 370-208315 de la Oficina de Registro de instrumento públicos de Cali.

b) Se detallaron las mejoras, la cuales fueron reconocidas por el juzgado no para ser objeto de registro, sino para poder elaborar el trabajo de partición, que solamente se puede hacer en común y proindiviso ya que el inmueble tiene declaración de construcción.

c) En la sección de Liquidación de la sociedad conyugal en el numeral 3.3.1 se le adjudicó como porcentaje del Derecho a la señora Hermila Vidal el 29.78% sobre el bien relacionado en el literal A.

d) El porcentaje del derecho adjudicado al señor Luis Humberto Fiesco, se le asigno el 70.22% sobre el mismo bien detallado en el literal a. Los anteriores porcentajes quedan en común y proindiviso sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 370-208315.

2º) Mediante sentencia Nro.106 de fecha 15 de septiembre/2021 la señora juez, resolvió: Aprobar en todas sus partes el Trabajo de partición, pero en dicho resuelve, no se mencionó expresamente la inscripción de la sentencia en la M.I.370-208315 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Cali, con los porcentajes asignados.

3º) La sentencia se presentó ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, aunque no iba con ningún oficio del juzgado dirigido a dicha entidad, la cual fue devuelta mediante sin su registro, mediante Nota devolutiva del 25 de mayo/2022 notificada en Junio 16 /2022, porque según el análisis jurídico de dicha entidad, no es objeto de registro, en donde se discute inclusive la decisión de la señora juez, al mencionar que el inmueble fue adquirido antes del matrimonio y que por lo tanto no es objeto de la sociedad conyugal, sin tener en cuenta que es una sentencia que está en firme, que el juzgado no está ordenando el registro de reconocimiento de mejoras sino un porcentaje para cada parte sobre un solo bien inmueble debidamente identificado.

La Oficina de Registro de Instrumentos públicos devolvió la sentencia, argumentando: (se adjunta copia del mismo)

“...El presente documento no es objeto de registro x el inmueble identificado con M.I.370-208315 fue adquirido antes del matrimonio por ende no forma parte de la sociedad conyugal y como las mejoras objeto de la liquidación de la sociedad conyugal carece de vida jurídica propia es decir no tiene matrícula inmobiliaria, que se individualice por ende no es objeto de registro artículo 4 Ley 1579/2012...”

Con esta decisión, la oficina de registro está siendo parte y juez, al quitarle validez a la sentencia y negarse a registrarla.

4º) Frente a lo anterior, la doctora Alba Regina Palomino, interpuso un Recurso de Queja en Julio 31/2022 el cual en su resuelve, manifiesta simplemente que hay que controvertir la posición tomada por el abogado calificador.

5º) Por lo anterior y en vista de que la oficina de registro no le da validez a la sentencia, encontramos que debemos de presentar un oficio dirigido a dicha entidad, en donde figure claramente que dentro del proceso Nro.7600131100120140013800 se dictó la sentencia 106 del 15 de septiembre/2021, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada y en

donde se dispuso aprobar el trabajo de partición y adjudicación de los bienes inventariados y por lo tanto:

a) Que se ordene el registro de la sentencia 106 del 15 de septiembre/2021 en la matrícula inmobiliaria Nro.370-208315.

b) Que se inscriba el porcentaje asignado sobre el total del inmueble a cada uno de los excónyuges así: Se le adjudicó como porcentaje del Derecho a la señora Hermila Vidal el 29.78% sobre el bien relacionado en el literal A.

El porcentaje del derecho adjudicado al señor Luis Humberto Fiesco, se le asignó el 70.22%”

Por todo lo anterior solicitan que con el objeto de que la sentencia no quede sin efecto jurídico, al negarse la oficina de instrumentos públicos a registrarla, el despacho expida oficio dirigido a la mencionada oficina registre la sentencia No 106 de septiembre de 2021 en la matrícula inmobiliaria No 370-208315 los porcentajes adjudicados a los excónyuges en común proindiviso.

Finalmente indica que de considerarlo necesario se corrija el error por omisión que se presenta en la sentencia.

PARA RESOLVER EL DESPACHO CONSIDERA:

se avizora en el expediente que por auto No 145 de febrero 11 de 2021, se declaró probada la objeción planteada, aprobando el dictamen pericial y se aprobó el inventario y avalúo el cual quedo conformado de la siguiente manera:

BIENES SOCIALES

2.1 ACTIVO SOCIAL:

PARTIDA UNICA: MEJORA constituida por la bien inmueble casa de habitación ubicada en el barrio Terrón Clorado de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-208315.

Avalúo discriminado así:

Avalúo	de mejoras	primera	planta	área	90.50mt2	x
					400.000.00 = \$36.200.000.00	

Avalúo	de mejoras	segunda	planta	área	38.32mt2	x
--------	------------	---------	--------	------	----------	---

700.000.00 = \$26.824.000.00

AVALÚO TOTAL DE LAS MEJORAS \$63.024.000.00

PASIVO SOCIAL:

PARTIDA UNICA: dos millones ochocientos cuatro mil quinientos sesenta y ocho pesos (\$2.804.568.00).

Ahora revisemos ¿QUE SON LAS MEJORAS?

Las mejoras **son un tipo de adecuaciones o modificaciones que se realizan a un inmueble con el fin de aumentar su valor**, esta se puede dividir en dos que son, las mejoras útiles y las mejoras voluntarias, las primeras son aquellas que no buscan como objetivo inmediato la conservación de la cosa, sino aumentar el valor.

Como se observó a lo largo del proceso el único bien inmueble inventariado es un bien propio del demandado adquirido con anterioridad al matrimonio con la señora VIDAL, por ello y como lo dispuso el Superior se designó perito evaluador, para que rindiera el dictamen correspondiente sobre las mejoras del inmueble, realizar el inventario ajustado al dictamen, inventario que fue presentado de común acuerdo, por ello una vez aprobado y designadas las togadas de las partes se aprueba el trabajo de partición y adjudicación por sentencia.

Las mejoras plantadas en terreno ajeno son del dueño del predio, en virtud de la accesión. El mejorista tiene frente al dueño un derecho de carácter personal, razón por la cual las declaraciones de construcción de mejoras en suelo ajeno no constituyen un acto sujeto a registro, por no estar contempladas en la Ley 1579 de 2012, no son objeto de registro.

Por lo anterior, le asiste la razón al jurídico y/o abogado calificador de la Oficina de Instrumentos públicos, pues el bien inmueble no pertenece a la sociedad conyugal FIESCO-VIDAL, se reitera, el inmueble es bien propio del señor LUIS HUMBERTO, por ello y se reitera como lo ordeno el Superior al ser bien propio sólo debían tenerse en cuenta únicamente las mejoras realizadas.

Ahora el debate de las partes es como se legaliza la adjudicación de las mejoras, estas deben ser acordadas de común acuerdo entre las partes con

la asesoría de sus apoderadas judiciales, ya sea en efectivo, por escritura pública o acudiendo a la vía judicial para hacer innegable el pago de esas mejoras.

Por todo lo anterior se negará lo solicitado.

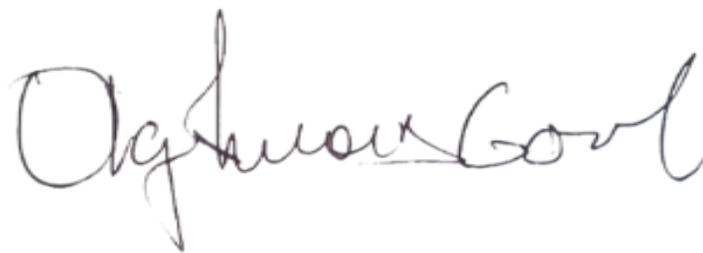
En consecuencia, **LA JUEZA PRIMERA DE FAMILIA DE SANTIAGO DE CALI, VALLE. -**

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR lo solicitado por las gestoras judiciales de las partes, por lo anteriormente expuesto.

NOTIFÍQUESE

La Juez,



OLGA LUCIA GONZÁLEZ



JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA
DE CALI- VALLE

La providencia que antecede se notifica

hoy 27 DE ENERO DE 2023

En el estado No. 13

MARIA DEL CARMEN LOZADA URIBE
Secretaria