JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, cinco de diciembre de dos mil veintidós

Expirado el término del traslado de la demanda y sus excepciones, debe procederse bajo lo dispuesto en el artículo 409 del C.G.P.

1. De acuerdo con la contestación de la demanda presentada se concluye que las partes están de acuerdo tanto en la existencia de la comunidad como que la división admisible es la venta teniendo en cuenta la imposibilidad material de repartirse el bien entre los comuneros, así mismo, como venció en silencio el traslado de la contestación al extremo activo también deberá concluirse que ninguna controversia existe sobre las mejoras que se reclaman por la parte demandada y la tasación que hizo de las mismas.

Así mismo, con ocasión de la reforma a la demanda se invoca como excepción la denominada “*Desacuerdo con el valor comercial arrojado en el avalúo del inmueble urbano con matrícula inmobiliaria número 300 – 37911, allegado por la parte demandante en la reforma de la demanda*”, la cual controvierte únicamente el avalúo del bien objeto de división aportando otro avalúo como lo permite el canon 409 del C.G.P., **norma especial** que regula lo atinente a la prueba pericial al interior del proceso divisorio, amén que allí dispone que si el demandado “... *no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a la audiencia para interrogarlo.*” La parte resaltada y subrayada es ajena al texto original.

Puestas así las cosas, si bien la parte demandada aportó un dictamen pericial y pidió citar al perito de la contraparte para interrogarlo, no menos cierto es que bajo las previsiones especiales del artículo 409 del C.G.P. solamente es admisible aportar un dictamen pericial para controvertir el de la contraparte, o pedir la citación del perito a la audiencia para interrogarlo, mas no resulta procedente apelar a ambas opciones, luego, en esta clase de procesos por existir norma especial en torno al debate sobre la prueba pericial y su contradicción, no resulta procedente convocar a audiencia para interrogar al perito porque como ya se acotó, la parte demandada aportó un dictamen pericial y claramente pidió tenerlo como prueba de su contestación.

Por lo tanto y como no existió discusión sobre la división por venta, existiendo sí divergencia sobre el valor del avalúo, se procederá en la forma dispuesta por el inciso primero del artículo 411 del C.G.P. para definir el precio del bien inmueble objeto de división; de igual manera, conforme al anterior devenir procesal se evidencia que devienen totalmente impertinentes los testimonios pedidos por el extremo pasivo en la medida que el avalúo fue condensado por las partes mediante los dictámenes periciales aportados.

2. En atención con lo referido por la parte demandada, quienes expresaron su inconformidad con el dictamen aportado por la parte demandante en lo que atañe al *valor del área construida* conforme al criterio de la *vetustez* del bien, toda vez que afirma que no se tuvo en cuenta que la construcción del tercer piso tiene aproximadamente *15 años*, calculándose el valor en consideración con un criterio genérico de la vejez de la construcción.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 232 del C.G.P., se acogerá el dictamen pericial aportado por el extremo pasivo en la medida que hizo un estudio detallado sobre la antigüedad del inmueble para los pisos 1 y 2, amén de distinguir tal aspecto temporal frente al tercer piso, lo que **no** se hizo en el dictamen de la parte actora, cálculo que tiene incidencia en el avalúo del bien, como fue explicado por ambos peritos en sus informes y se advierte de las explicaciones que hicieron tanto para la *vetustez* como para conocer el valor final tasado; así mismo, del documento anexo con el dictamen del archivo 060 se puede concluir que es idóneo en la materia y se encuentra avalado por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores para practicar experticias sobre avalúos de inmuebles urbanos, aval con el que también cuenta el perito de la parte actora.

De igual manera, el dictamen acogido es además claro en cuanto al método aplicado, los exámenes realizados, las observaciones practicadas y las conclusiones obtenidas, que como se acotó con precedencia, implicaron que el valor obtenido por el perito se ajuste a la realidad actual del predio y ascendiera a la suma de \$608'743.800, precisamente porque tuvo especial consideración por la construcción del tercer piso con una *vetustez* de 15 años, por oposición a la *vetustez* que fue considerada por el perito de la parte actora sobre 54 años y con relación a la totalidad del inmueble, según se otea en el archivo 021 folio 3 numeral 3.4.3.

3. Notificados como están todos los demandados y conforme a las consideraciones que preceden, aunado al hecho que no existe pacto de indivisión, procedente resulta división por venta y la distribución de su producto entre todos los comuneros como el medio para extinguir la comunidad como dispone el canon 409 del C.G.P; como quiera que la demandada *Luz Cecilia Arévalo Jiménez* al contestar la demanda alego la existencia de mejoras, procedente resulta en los términos señalados en el artículo 412 del C.G.P. resolver lo pertinente.

De acuerdo con lo señalado en la contestación de la demanda, las mejoras realizadas por la señora *Luz Cecilia Arévalo Jiménez* y *Luz Stella Jiménez de Arévalo* (q.e.p.d) consistieron en el suministro de materiales para la construcción e instalación de los servicios públicos como la mano de obra para el “...*levantamiento de estructura de obra gris, del tercer piso con el patio-terraza del bien inmueble...*”.

Las diligencias fueron pacíficas en torno al valor estimado de las mejoras de acuerdo con el juramento estimatorio presentado, amén que bajo lo dispuesto en el artículo 206 del C.G.P., dicho juramento “...*hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.*”, pues corrido el traslado de la contestación a la parte actora que contiene igualmente el reclamo de las mejoras y su tasación, guardó silencio.

En consideración a que no hubo discusión alguna por la parte demandante en torno a la causación de las mejoras y su monto, claro es que existen mejoras y que las mismas fueron realizadas tanto por la demandada *Luz Cecilia Arévalo Jiménez* y *Luz Stella Jiménez de Arévalo* (q.e.p.d.), por lo que al tratarse de aquellas “... *que han aumentado el valor venal de la cosa*” según lo prevé el artículo 966 del Código Civil, debe reconocerse su causación en el monto indicado y en favor del comunero respectivo, acogiéndose por tanto las cuentas y proporción que presenta la parte demandada por la suma total de \$161.983.800, de la siguiente manera:

Luz Stella Jiménez de Arévalo (q.e.p.d)	Bertha Inés Arévalo Jiménez	20%	\$11.455.494.2
	Gloria Helena Arévalo de Uribe	20%	\$11.455.494.2
	Luz Cecilia Arévalo Jiménez	20%	\$11.455.494.2
	Doly Stella Arévalo Jiménez	20%	\$11.455.494.2
	Carlos Alberto Arévalo Jiménez	20%	\$11.455.494.2
Monto por reconocer: \$57.277.471.68		35.36%	57.277.741.68
Luz Cecilia Arévalo Jiménez		64.64%	\$104.706.328

4. Acorde con lo dispuesto en el artículo 411 del C.G.P. y por encontrarse registrada la medida cautelar de embargo¹, se dispone llevar a cabo el secuestro del bien objeto de división y en los términos de los artículos 37 y 40 del C.G.P., para su práctica se libraré despacho comisorio al **Alcalde de Bucaramanga**, a quien se le confiere igualmente la facultad de subcomisionar si lo estima necesario para el pronto cumplimiento de la comisión.

Conforme con lo preceptuado en el canon 48 del C.G.P. se designa como secuestre a *Carlos Alberto Villamizar Molina* quien puede ser localizado en la calle 10 No.34-15 Torre 3 Apto 504 de Bucaramanga, celular 3154914297, correo electrónico carlos.villamizar@gmail.com y sigue en turno en la lista de auxiliares de la justicia; se advierte al comisionado que el valor de los honorarios no podrá exceder la suma de seis salarios mínimos legales diarios vigentes. Comuníquese su nombramiento por el medio más expedito a costa de la parte interesada.

5. Finalmente, se dirá que los gastos de la división serán asumidos por las partes en proporción a sus derechos, a menos que se convenga entre ellos otra cosa, según el mandato del canon 413 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el suscrito juez,

RESUELVE

¹ Como da cuenta el archivo 065 del expediente.

PRIMERO: Decretar la división por venta del predio identificado con el folio de matrícula 300 – 37911.

SEGUNDO: Ordenar el secuestro del bien objeto de división; líbrese en su oportunidad el despacho comisorio referido en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Tener como valor del avalúo comercial del bien objeto de división la suma de \$608'743.800.

CUARTO: Reconocer a favor de los comuneros las sumas de dinero indicadas en la consideración *No. 3* por concepto de mejoras en los valores y proporciones allí relacionadas.

QUINTO: Los gastos comunes de la división son a cargo de todos los comuneros a prorrata de sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

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: **d07aaa0ed04d662c57924405d6b500af616d118deb0e28d7f81e01be47eefd26**

Documento generado en 05/12/2022 04:54:33 PM

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