



**AUTO No. 221**  
**DIVISORIO (Venta de bien común)**  
**RADICACION: 761473103002-2021-00020-00**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Cartago, marzo trece (13) de dos mil veinticuatro (2024)**

**I-OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA-**

Resolver si hay lugar o no, a ordenar la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con MI 375-1412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, comprometido en la presente contienda de venta de bien común, iniciado por el señor **JORGE HUMBERTO SAAVEDRA PÉREZ** contra la señora **MÓNICA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ**.

**II.- ANTECEDENTES.**

El señor **JORGE HUMBERTO SAAVEDRA PÉREZ** en ejercicio de su derecho de acción que le garantiza el art. 406 y ss del CGP, **solicitó la venta en pública subasta, del bien inmueble** con MI 375-1412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, en su calidad de copropietario, llamando a juicio a la señora **MÓNICA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ**.

La demanda fue reformada en una oportunidad y en ambas oportunidades, fue objeto de pronunciamiento por parte del extremo pasivo. En cada una reparó el dictamen pericial presentado por su contendor y al tiempo, reclamó mejoras.

En el marco del art. 409 del CGP, atendiendo la réplica de la demanda, fue necesario convocar a audiencia pública para debatir temas propios del avalúo presentado por la parte demandante y las mejoras reclamadas. La providencia que dispuso la convocatoria decretó los medios probatorios que se tendrían en cuenta.

Agotada la contradicción del dictamen, se procederá a establecer si hay lugar la venta solicitada, debiendo para ello, determinar el valor del avalúo y lo propio respecto a las mejoras.

**CONSIDERACIONES:**

**1. De los fundamentos de derecho.**

El art. 406 del CGP *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. - La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible. - En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere posible, la partición, si fuere el caso y el valor de las mejoras si las reclama”*



Los artículos siguientes, regulan la procedencia, licencia previa, el traslado de la demanda, excepciones que pueden proponerse, trámite de la venta-en este caso-, mejoras, gastos de la división y finalmente derecho de compra.

El art. **409** ibidem establece que, *“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá. - Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. - El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable.*

Por su parte, el C. Civil en sus artículos 965 a 967 regula lo propio en cuanto a las mejoras, señalando:

**ARTICULO 965. ABONO DE EXPENSAS NECESARIA.** *El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. - Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía. –*

**ARTICULO 967. MEJORAS VOLUPTUARIAS>.** *En cuanto a las mejoras voluptuarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe, respecto de las mejoras útiles. - Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante. –*

Y, en los artículos 1714 y siguientes reglamenta lo concerniente a la compensación de deudas, así:

**ARTICULO 1714. COMPENSACION.** *Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse.*

**ARTICULO 1715. OPERANCIA DE LA COMPENSACION.** *La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:*

- 1.) *Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.*
- 2.) *Que ambas deudas sean líquidas; y*
- 3.) *Que ambas sean actualmente exigibles.*



*Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor.*

**ARTICULO 1716. REQUISITO DE LA COMPENSACION.** *Para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras.*

*Así, el deudor principal no puede oponer a su acreedor, por vía de compensación, lo que el acreedor deba al fiador.*

*Ni requerido el deudor de un pupilo por el tutor o curador, puede oponerle por vía de compensación lo que el tutor o curador le deba a él.*

*Ni requerido uno de varios deudores solidarios pueden compensar su deuda con los créditos de sus codeudores contra el mismo acreedor; salvo que éstos se los hayan cedido.*

## **2. Del Alcance del dictamen pericial**

Conforme el artículo 226 del CGP el propósito del dictamen pericial es el de garantizar la contradicción y la socialización del fallo, aportando conocimientos al trámite en asuntos en los que el juez no tiene ese saber especializado<sup>1</sup>. En materias especializadas, si bien los hechos se acreditan con probanzas documentales como la historia clínica o los testimonios técnicos, la valoración de tales hechos, deben generalmente<sup>2</sup>, obtenerse con la opinión de un perito.

Ahora, sujeto el dictamen, como debe estar, a la contradicción de las partes, mediante el interrogatorio del experto y/o el contradictamen -artículo 230 CGP-, el juez ha de valorarlo, conforme la sana crítica conformada por el sentido común, las reglas de la experiencia y el conocimiento básico de los principios axiomáticos de las ciencias – artículo 232 CGP-

En los eventos en los que medie la práctica de la prueba pericial, deben verificarse sólo los “requisitos externos” del dictamen, esto es, factores como el procedimiento adoptado por el perito para rendirlo, fundamentación, coherencia, exhaustividad, argumentación, y principalmente, resistencia a la contradicción. Debiendo auscultar la idoneidad profesional del perito, no solo el título, sino el informe en sí, pero, sobre todo, la forma de sustentar y defender su dictamen la audiencia oral, con cuyo ejercicio, la prueba pericial se vuelve plena, aunque claro es, que no obliga al juez, quien con base en su cabal saber y entender, ha de explicar en los considerandos, lo que rescata y reprocha del peritaje, debiendo ser estudioso además del derecho, de las otras ciencias<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Ver ponencia “La prueba pericial en el nuevo CGP” de ROJAS SUAREZ Yimmy en XXXV Congreso Colombiano de Derecho Procesal 2014, pág. 414 y ss.

<sup>2</sup> Tener presente la salvedad de no necesidad de la prueba pericial para casos de poca complejidad y especificidad.

<sup>3</sup> ROJAS SUAREZ, Yimmy Op. Cit. pág. 428 a 430.



### 3. Caso concreto.

Los señores **JORGE HUMBERTO SAAVEDRA PÉREZ** y **MÓNICA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ** en calidad de copropietarios del inmueble 375-1412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos conforme el certificado de tradición y la escritura pública N. 24787 del 2 de agosto de 2019 de la Notaría Segunda de Cartago-Valle coinciden en su ánimo de realizar la venta del predio difiriendo en su precio, reclamando, además, para sí, las mejoras por cada uno plantadas.

Considera este Juzgado que el proceso divisorio o venta de bien común, es un derecho que le *pertenece a dos o más sujetos conjuntamente y que se extiende a toda y a cada una de las partes de la cosa común*. La ley civil otorga a los comuneros, el no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el CGP consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa. Art. 2322 del CC.

La *actio común dividendo* o solicitud de división de la cosa común puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común.

El proceso de división, o como en este caso, de venta, es un asunto de solución a una situación de hecho –cuasicontrato- entre titulares de derecho real y que en el particular, se encuentra acreditado que los extremos litigiosos en la presente causa sí son comuneros del bien que solicitan venderse, las pretensiones de los demandantes resultan procedentes.

Ahora bien, la dificultad llamada a superarse en este asunto no es respecto a la venta, conforme a lo reseñado, sino, a su extensión y precio que debe asignársele.

Aunque cada parte allegó su propio dictamen pericial, por lo que fue necesario convocar a audiencia de contradicción conforme las reglas del art. 228 del CGP y así, poder determinar el valor comercial, tanto del predio como de las mejoras que reclaman.



En dicha diligencia estuvieron presentes los señores **HERNAN ALONSO SANCHEZ ARBELAEZ**, perito del demandante, y **ANDRÉS FELIPE RESTREPO**, perito del demandado, quienes defendieron sus respectivos informes y la razón de sus contenidos.

Escuchadas las exposiciones y los planteamientos de las partes, este Juzgado concluye que tendrá en cuenta el dictamen presentado por la parte demandante, veamos por qué:

El informe rendido por el perito **ANDRÉS FELIPE RESTREPO** señaló que tuvo en cuenta un informe topográfico que fundamenta su informe respecto al metraje del predio; sin embargo, no fue allegado para su correspondiente contradicción. Además, reconoció, i) que por ley lo rige el certificado de tradición, que el trámite administrativo para modificar la extensión del predio es demorado, ii) que no siguió los parámetros legales para elaborar su informe como quiera que tuvo en cuenta la medición topográfica realizada y no la que está registrada en los documentos; iii) aplicó método de comparación con homogenización cuando no debía hacerlo, desbordando las márgenes legales; vi) en cuanto al valor del cultivo de pastos, se atemperó a la información que le suministró la persona que lo contrató-señor Gerardo- sin corroborarlo.

Por su parte, el informe del señor **HERNAN ALONSO SANCHEZ ARBELAEZ** da cuenta que su informe fue soportado en la información registrada en los títulos de propiedad y tradición, además, portales de VALLEAVANZA, IGAC, CVC que señalan el área del predio, tal como lo impone la Resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC para la realización de avalúos comerciales de inmuebles rurales que señala que es obligación medir las construcciones mas no el predio, lo que en efecto cumplió. Aplicó método comparativo; en cuanto a las construcciones aplicó el método de costo o reposición. Respecto al pasto resaltó que su ganancia se representa en el ganado y no el pasto en sí. Que la modificación de la extensión del predio con fundamento en levantamiento topográfico solo es válida si se registra en el IGAC.

De otra parte, se resalta que el señor **HERNAN ALONSO SANCHEZ ARBELAEZ** conoce la zona porque ha prestado servicios en el mismo sentido al Grupo de Energía de Bogotá, Gobernación del Valle para Zonas Forestales y apoyó un trabajo de zonas homogéneas desde Cartago a Pereira para una red eléctrica que será extendida, conoce todos los pueblos del Valle, es ingeniero agrónomo. Por su parte, **ANDRÉS FELIPE RESTREPO** señaló conocer la zona porque ha practicado informes en varios predios en el sector.



Así pues, el valor del bien inmueble distinguido con MI 375-1412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle que se tendrá en cuenta será **\$386.599.132** -ver dictamen que reposa en el archivo 039 del expediente digital.

En cuanto a las **mejoras**, se reconocerá las reclamadas por cada extremo, así: a favor del **demandante** por valor de **\$13.814.056** en atención a la herramienta allí plantada, la cual, se tendrá como inmuebles por adhesión. Téngase en cuenta que en este sentido la contraparte no elevó reparos.

A favor del **demandado** por **\$7.521.640 y \$ 3.400.558** por concepto de establo y cultivo, respectivamente. Se resalta que su contraparte reparó frente al precio y no por su inexistencia.

Sea del caso señalar que, las partes son deudoras mutuas de las mejoras plantadas de manera individual en el predio del que son copropietarios, por lo que, en aplicación de art. 1714 y ss del C. Civil, se dispondrá la compensación de ambas deudas de manera recíproca hasta la concurrencia de sus valores.

Finalmente, en cuanto al juramento estimatorio realizado por la parte demandante y objetado por su contraparte, se advierte que, el mismo quedó explicado de manera razonada en la réplica a la contestación a la reforma; esto es, totalizó el valor de las pretensiones perdiendo de vista que lo jurado, en este caso, es el valor de las mejoras. Suma que coincide con el valor explicado razón para que este Juzgado se abstenga de imponer las sanciones que señala el art. 206 del CGP.

De otra parte, la solicitud elevada en audiencia por el extremo demandado, en el sentido que se designe un auxiliar de la justicia para que realice avalúo de las mejoras, resulta improcedente. Conforme el art. 409 y 412 del CGP serán las partes quienes alleguen los dictámenes del valor de los derechos que consideran que les asiste, cuyo tema ya se encuentra dirimido mediante este proveído.

Por lo expuesto, el Juzgado,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.- DECRETAR** la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien inmueble con MI. 375-1412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago-Valle.

**SEGUNDO.- ORDENAR** el embargo y secuestro de dicho predio a través de comisionado; realizada la diligencia, se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo pero la base para hacer postura será el total del avalúo que se tendrá en suma de **\$386.599.132**. En caso de realizarse segunda licitación por falta de





postores, se repetirá cuantas veces sea necesario con base para hacer postura del 70% del avalúo. –art. 411 del CGP-

En todo caso, deberá tenerse en cuenta también, las reglas del art. 457 ibidem.

**TERCERO. – RECONOCER** a favor del señor **JORGE HUMBERTO SAAVEDRA PÉREZ**, la suma de **\$13.814.056** por concepto de mejoras-art. 412 del CGP.

**CUARTO. – RECONOCER** a favor de la señora **MÓNICA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ**, la suma de **7.521.640 y \$ 3.400.558** por concepto de mejoras. -art. 412 del CGP.

**QUINTO. DECLARAR** la compensación recíproca de deudas por concepto de mejoras de las partes, hasta la concurrencia de sus valores.

**SEXTO, DECLARAR** extinguida la obligación de los señores **JORGE HUMBERTO SAAVEDRA PÉREZ y MÓNICA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ** por concepto de mejoras plantadas sobre el predio con MI. 375-1412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago-Valle hasta la suma de **\$10.922.198**.

**SEPTIMO. DECLARAR** a la señora **MÓNICA GONZÁLEZ VELÁSQUEZ** deudora del señor **HUMBERTO SAAVEDRA PÉREZ** por la suma de **\$2.891.858** por concepto de **diferencia de pago de mejoras** compensadas

**OCTAVO. SIN** condena en costas teniendo en cuenta las resultas de las pretensiones de cada extremo litigioso.

**NOVENO.** La presente decisión es objeto de recursos ordinarios de ley, por especial mandato del art 409 del CGP.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

El Juez,

**DIEGO JUAN JIMENEZ QUICENO**

Firmado Por:

**Diego Juan Jimenez Quiceno**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 002**  
**Cartago - Valle Del Cauca**

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: **fa8de3687e773d1baeebe2c27136f6e35653d67f2d707d87638b0c695c280911**

Documento generado en 13/03/2024 11:17:53 a. m.

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