



AUTO No. 399
DIVISORIO (Venta de bien común)
RADICACION: 761474003001-2021-00060-00

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Cartago, mayo diez (10) de dos mil veinticuatro (2024)

I-OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA-

Resolver si hay lugar o no, a ordenar la venta en pública subasta o división del bien inmueble distinguido con MI 375-44892 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, comprometido en la presente contienda iniciada por la Sociedad **AGROPECUARIA LOS CINCO S.A.S.** contra la señora **LUZ MARÍA ORDOÑEZ FLOREZ**.

II.- ANTECEDENTES.

La Sociedad **AGROPECUARIA LOS CINCO S.A.S.** 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 375-44892 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, en su calidad de copropietario, llamando a juicio a la señora **LUZ MARÍA ORDOÑEZ FLOREZ**.

Por su parte, la demandada contestó el escrito introductorio oponiéndose a la venta, solicitando, en su lugar, la división. Aportando también un nuevo avalúo muy diferente al propuesto por su contraparte.

Se dio curso a la directriz señalada en el art. 409 del CGP convocando a audiencia pública para adelantar la contradicción de los dictámenes presentados por las partes y dilucidar lo necesario para proveer acerca de la venta o división del bien común. La providencia que dispuso la convocatoria decretó los medios probatorios que se tendrían en cuenta.

Agotada como quedó la contradicción de los dictámenes, se procederá a establecer si hay lugar a la venta solicitada por el demandante o la división deprecada por la demandada. Debiendo adicionalmente, determinar el avalúo del bien al cual habrá de estarse.

CONSIDERACIONES:

1. Sobre la venta y/o la división de la cosa en común.



La ley civil otorga a los comuneros, el derecho a 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 art. 406 del CGP contempla: *“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”* (negrilla del juzgado)

El Art. 407 del CGP por su parte: *“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”* (negrilla del juzgado)

El art. 409 *ibidem* establece: *“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.” (negrilla del juzgado)

Y el art. 411 de la misma normativa: “En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. **Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.**” (negrilla del juzgado)

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 especializado¹. 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 generalmente², 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

¹ 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.

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



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 ciencias³.

3. Caso concreto.

La Sociedad **AGROPECUARIA LOS CINCO S.A.S.** y la señora **LUZ MARÍA ORDOÑEZ FLOREZ** en calidad de copropietarios del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 375-44892 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, coinciden en su ánimo de terminar su comunidad. Difiriendo en, si venderlo o dividirlo, respectivamente. Además, mostrando, en principio, divergencia respecto al valor del inmueble.

En ese orden de ideas, conforme el artículo 406 del CGP, a más de los aspectos relativos a la acreditación de la titularidad del bien de los extremos procesales, se advierte que al demandante, en consideración de su pretensión de venta (no división), lo que le correspondía en el asunto de marras era acompañar con el escrito de la demanda un dictamen pericial que determinará el valor del bien. Circunstancia que, tal y como ha quedado reseñado previamente, tuvo lugar en el presente caso.

Bajo ese mismo entendido, es evidente que lo dispuesto en el artículo 407 del CGP no era del resorte del demandante. Por cuanto lo allí referido, apunta a la obtención de la división material del bien. Que en el caso particular, era el objetivo primordial de la parte demandada. Qué, en tal sentido, era la llamada a lograr la acreditación de los supuestos contemplados en tal disposición normativa. Esto es, que ***la división material del bien era procedente porque se trataba de uno que podía partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerecieran por el fraccionamiento.***

Entonces, siguiendo los lineamientos de tales disposiciones normativas, en concordancia con lo establecido en el artículo 409 del CGP, como la parte demandada en este proceso, se opone a la pretensión de la venta del bien, deprecando en su lugar la división, era su carga aportar con el escrito de la contestación de la demanda, un dictamen pericial que a más determinar el valor del bien, indicase el tipo de división que fuere posible

³ ROJAS SUAREZ, Yimmy Op. Cit. pág. 428 a 430.



y su partición. Probanza, en la cual habría de quedar plenamente sentado que el bien era susceptible de partirse materialmente sin que los derechos de los con dueños desmereciera por su fraccionamiento.

Para el particular, se denota que si bien, con la contestación de la demanda se aportó un informe pericial (archivo 42 del expediente digital), el mismo se circunscribió al avalúo del inmueble, sin que se abordase en lo absoluto el tópico relativo a la procedencia de su división.

Ahora bien, durante el acto de audiencia, esto es, de la contradicción de los dictámenes, en lo que respecta al dictamen presentado por la parte demandada y sobre este particular tópico, se le indagó al perito César Potes acerca de la viabilidad técnica y jurídica de la división material del inmueble. Advirtiéndose que manifestó que el bien si era susceptible de ser dividido. No obstante, frente a las réplicas que, en ejercicio del derecho de contradicción, realizó el apoderado de la parte demandante, respecto de la vetustez del inmueble y su incumplimiento de las normas técnicas de sismo-resistencia como la NCR10 de 2010 y NTC430, el perito indicó que, en tratándose de esta clase de inmuebles antiguos, era posible que las autoridades encargadas de aprobar la constitución del reglamento de propiedad horizontal, no fueran tan rigurosas en el cumplimiento de estas normas y que, en todo caso, era dable hacer las adecuaciones necesarias y pertinentes para que el bien cumpliera con dichas normas técnicas y así poderlo dividir. No teniendo certeza de cuál sería el monto o valor de tales adecuaciones.

Aspecto este último que fue replicado y ahondado por el apoderado de la parte demandante, en el sentido de reprocharle al perito la ausencia en su experticio del valor que los comuneros tendrían que invertir en esas adecuaciones necesarias para posibilitar la división. Aseverando que, en todo caso, se vislumbraban sumamente cuantiosas, y por tanto, desmerecedoras de los derechos de los condueños. Contrariando ello, el espíritu de la normativa civil y procedimental, en concreto, el artículo 407 del CGP.

En criterio de este juzgador, el perito designado por la parte demandada, no fue prolijo en ilustrar, no sólo la viabilidad técnica y jurídica de la división material del bien objeto de la controversia. Sino además de qué tal división no fuera en detrimento de los derechos de los condueños, para lo cual tendría que haber enseñado acerca del valor de tales adecuaciones. De sus manifestaciones se extrae, por una parte, que es evidente que



el inmueble en la actualidad no cumple con la normativa necesaria para ser dividido, no siendo de recibo el argumento relativo a que las autoridades encargadas serían laxas en la exigencia de tales parámetros. Pues ello no se compadece con la sistemática propia del Estado de Derecho y el marco en el que se desarrolla esta controversia. Y por otra parte, que no obstante la falta de acreditación del valor que tendrían las adecuaciones, es evidente que las mismas serían muy cuantiosas.

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-, resulta prístino que el peritaje aportado por la parte demandada en lo relativo al acápite de la división del bien objeto del proceso no logró su cometido. En primer lugar, porque en el informe que se acompañó con la contestación de la demanda no se mencionó nada en este aspecto. Y, por otra parte, porque no resistió la contradicción durante el acto de audiencia. No fue prolijo, ni exhaustivo. Su argumentación no fue coherente y consistente y no defendió en audiencia oral su criterio.

En conclusión, ante la falta de evidencia sólida que respalde la viabilidad de la división del inmueble sin perjudicar los derechos de los copropietarios y teniendo en cuenta que las adecuaciones requeridas serían onerosas (carga procesal que correspondía a la demandada por ser el extremo que busca esa alternativa), la pretensión de la parte demandante encaminada a proceder con la venta del bien común ha de prosperar.

Ahora, respecto del valor del predio, debe señalarse que si bien cada parte allegó en su momento un dictamen pericial en ese sentido, la audiencia celebrada para ejercer el derecho de contradicción, conforme las reglas del art. 228 del CGP, permitió llegar a la conclusión de que la principal diferencia entre ambos, radica en el tiempo transcurrido entre uno y otro. Y que, por tanto, el llamado a dársele alcance, es el elaborado con posterioridad, es decir, el allegado por la parte demandada.

Ha de precisarse que en la citada diligencia estuvieron presentes el señor **SIGIFREDO HOYOS ARBELAEZ**, en su calidad de representante legal de la Sociedad **AGROPECUARIA LOS CINCO S.A.S.**, la señora **LUZ MARÍA ORDOÑEZ FLOREZ**, sus respectivos apoderados judiciales y los peritos señores **PAULA LORENA GIRALDO VALENCIA** y **CESAR POTES**. Tanto los peritos como el apoderado judicial de la parte



demandante coincidieron en que los avalúos hubiesen sido muy similares si se hubiesen realizado en la misma época.

Presentes en la diligencia los señores **PAULA LORENA GIRALDO**, perito del demandante, y **CESAR A. POTES**, perito de la demandada, defendiendo sus respectivos informes e indicando la razón de sus contenidos, llegaron a la conclusión, junto con el apoderado judicial de la parte demandante que, al predio ha de endilgársele un avalúo de **\$2.915.791.195**. Por cuanto, se itera, la diferencia entre uno y otro, deviene esencialmente de la época en que fueron realizados. Razón por la cual, resultaba pertinente adoptar como precio el señalado en el último informe.

Por lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil de Circuito de Cartago, Valle,**

R E S U E L V E:

PRIMERO.- DECRETAR la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien inmueble con MI 375-44892 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 **\$2.915.791.195**. 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.- SIN condena en costas teniendo en cuenta las resultas de las pretensiones de cada extremo litigioso.

CUARTO. 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: **35d255969bd0dcf88839dffe0b6417e4e637f349f6c6178af7b2ea169f2084be**

Documento generado en 10/05/2024 09:16:02 a. m.

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