



FECHA: San Andrés, Isla, Veintiséis (26) de Mayo de Dos Mil Veintidós (2022)

RADICACIÓN	88-001-31-03-002-2022-00041-00
REFERENCIA	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO
DEMANDANTES	DORIS MARÍA MALTAN Y MARISOL CARRASQUILLA SARMIENTO
DEMANDADOS	CLEVIS RAMOS SUAREZ, GREGORIO DE JESUS RAMOS CANTILLO, GEOVANNI BALANTA VILLAREAL Y JOEL DE JESUS GALVIS HUDGSON

INFORME

Doy cuenta a Usted, Señora Jueza, del Proceso de la referencia, presentado por el Doctor ANTHONY MANSANG CALVO, quien aduce actuar en calidad de apoderado judicial de las Señoras DORIS MARÍA MALTAN y MARISOL CARRASQUILLA SARMIENTO, informándole que por reparto ordinario le correspondió a Usted su conocimiento. Por otro lado, le informo que la acción fue presentada por medios electrónicos y que a la demanda no se anexó constancia de remisión del libelo por medios electrónicos a la contraparte, sin embargo, en la citada pieza se aseguró que se desconocen las direcciones de los demandados.

PASA AL DESPACHO

Sírvase proveer.



LARRY MAURO G. COTES GÓMEZ
Secretario



San Andrés, Isla, Veintiséis (26) de Mayo de Dos Mil Veintidós (2022)

Referencia	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO
Radicado	88-001-31-03-002-2022-00041-00
Demandantes	DORIS MARÍA MALTAN Y MARISOL CARRASQUILLA SARMIENTO
Demandados	CLEVIS RAMOS SUAREZ, GREGORIO DE JESUS RAMOS CANTILLO, GEOVANNI BALANTA VILLAREAL Y JOEL DE JESUS GALVIS HUDGSON
Auto Interlocutorio No.	0136-2022

En el análisis previo a la admisión de la presente demanda Declarativa Especial Divisoria, a través de la cual las Señoras DORIS MARÍA MALTAN y MARISOL CARRASQUILLA SARMIENTO, en sus calidades de comuneras del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-14822, con citación de los restantes condueños, pretenden que el aludido bien raíz sea dividido materialmente, observa el Despacho que el libelo presenta ciertas vicisitudes que impiden su admisión en este momento procesal.

En efecto, sea lo primero señalar que, según las voces de los incisos 2° y 3° del Artículo 406 del C.G.P., norma que enlista los requisitos formales especiales de las demandas que dan inicio a los Procesos Declarativos Especiales Divisorios: “...*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 respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) 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 procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama**...” (Resaltado fuera del original), disposición legal de la que emana diáfananamente que en nuestro medio constituyen anexos obligatorios de las demandas divisorias: **a)** la prueba de la que se extraiga que los extremos en pugna detentan el carácter de copropietarios del bien cuya división se reclama, que para casos como el que concita la atención del Despacho donde se pretende la partición de un bien inmueble, corresponde al título de dominio y al certificado de tradición del que emane la situación jurídica del bien raíz durante los 10 años anteriores, si fuere posible, y **b)** un dictamen pericial que debe reunir a cabalidad las exigencias previstas en el Artículo 226 del CGP, en el cual se establezca: **b1.** El valor del bien cuya división se solicita, **b2.** El tipo de división que sea viable, atendiendo la naturaleza y características del bien, esto es, si es jurídicamente posible la división material o si por el contrario hay que optar por la venta, **b3.** La partición del bien entre los extremos en pugna, en los casos en que proceda la división material y **b4.** El valor de las mejoras, en caso de que se pretenda su pago.*

Ahora bien, de la simple revisión del libelo emana que la parte actora desatendió la norma trascrita en el acápite precedente, pues a la demanda no se acompañaron los títulos a través de los cuales los demandados adquirieron el dominio del bien materia de este contencioso, sumado a que, si bien al escrito genitor se anexó un dictamen pericial, el aludido experticio no cumple con las exigencias dispuestas por el Legislador en la norma comentada, lo que genera que se concluya que la pieza procesal escrutada no cumple los requisitos formales previstos en la disposición legal mencionada.

Aquí habrá de señalarse que para acreditar la calidad de copropietarios del bien objeto de la litis de las partes, a la demanda se adjuntó el certificado de tradición y matrícula inmobiliaria del mentado inmueble y las Escrituras Públicas a través de las cuales se le transfirió a las demandantes el dominio del mismo en común y proindiviso, omitiendo la parte actora anexar los títulos de dominio de los demandados, a pesar que la disposición legal comentada no sólo exige que se acredite la titularidad de los demandantes.



Aunado a ello, del simple examen del dictamen allegado a las foliaturas emana que en el mismo, quien suscribe el documento como Avaluador, se limitó a tasar el valor de las franjas a segregar en favor de las demandantes, a pesar que la disposición legal examinada imponía el deber de determinar “...el valor del bien...”, lo que denota la obligación de justipreciar la totalidad del inmueble, sin que pueda ser tenido en cuenta en el sub-lite dicha pericia, como quiera que no se arrimó a las foliaturas la prueba idónea para acreditar que la persona que la elaboró está facultada para efectuar avalúo de bienes.

En este estado, es pertinente señalar que el avalúo de bienes se trata de una actividad que está regulada en nuestro medio, por lo que sólo pueden realizar tal labor quienes, previo el cumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley 1673 de 2013 “*Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones*”, se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, sin que al expediente se haya allegado la “...*certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores...*” con “...*vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición...*”, expedida por la respectiva Entidad Reconocida de Autorregulación -ERA de que trata el Artículo 2.2.2.17.3.5 del Decreto 1074 de 2015¹ que dé cuenta que la persona que elaboró el experticio se encuentre inscrito como Avaluador en el RAA y por ende que está legalmente facultado para elaborar el dictamen pericial sobre el valor del bien materia de la litis exigido por el inciso 3° del Artículo 406 del C.G.P. arriba citado.

Aquí habrá de señalarse que por mandato del inciso 4° del Artículo 226 del CGP: “...**El dictamen deberá acompañarse de los documentos** que le sirven de fundamento y de aquéllos **que acrediten la idoneidad** y la experiencia **del perito...**” (Resaltado del Despacho), presupuesto que no se cumple en este asunto frente al avalúo parcial del bien en torno al cual gira la litis, pues no se acreditó, **en la forma establecida en nuestro ordenamiento jurídico**, que quien elaboró el dictamen anexo a la demanda, que por demás, se insiste, no recae sobre la totalidad del bien, esté legalmente autorizado para realizar tal labor, sin que la copia del carnet y la certificación expedida por la Representante Legal de la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia – ASOLNALPRAC el 19 de Octubre de 2021, que dan cuenta que el Perito es afiliado activo de dicha Asociación, pueda suplir la prueba exigida por el Legislador para demostrar la calidad de Avaluador .

Por otro lado, a pesar que en el libelo se solicita la división material del bien identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-14822, en la pericia arrimada al dossier el Perito nada dijo sobre la viabilidad jurídica de que se divida materialmente entre la totalidad de copropietarios el bien inmueble en torno al cual giran las pretensiones, esto es, si atendiendo la extensión superficiaria del inmueble, es posible partir el mismo entre las dos (02) demandantes y los cuatro (04) demandados, de manera que a cada uno de ellos se le asigne una franja de terreno que respete las áreas mínimas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para la zona de ubicación del lote, atendiendo la proporción de derechos que detenta cada uno en el predio, sin que mengüe el valor venal del bien y/o los derechos de los condueños por dicho fraccionamiento.

Aunado a ello, la partición efectuada en la pieza procesal revisada se circunscribió a las áreas que pretenden sean asignadas a las integrantes del extremo activo, dejando el remanente del bien en cabeza de los demandados en común y proindiviso, a pesar que el objeto de la litis es precisamente terminar la comunidad existente entre demandantes y demandados, lo que obliga a que, de ser posible, se divida materialmente entre todos los intervinientes el bien, lo cual se insiste, brilla por su ausencia en el dictamen objeto de estudio.

Así pues, es evidente que la demanda no reúne a cabalidad los requisitos formales contemplados en el Artículo 406 del CGP.

¹ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.



Por otra parte, es preciso señalar que el numeral 4° del Artículo 26 del CGP enseña que: *“La cuantía se determinará así: (...) 3. **En los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles por el valor del avalúo catastral...**”* (Subrayado fuera de texto), norma de la que se infiere que para definir el ente judicial competente para imprimirle el trámite de Ley a los Procesos Declarativos Especiales Divisorios, es menester tener en cuenta un factor objetivo, cual es la cuantía, la cual se determina por el avalúo catastral² del bien raíz en torno al cual gira la Litis, constituyendo por tanto un requisito formal de las demandas que dan inicio a este tipo de litigios que se indique el valor del avalúo catastral (no el comercial) del aludido bien y/o que se anexe al mismo el Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, pues el referido documento es el que contiene la información que, al decir de la disposición legal citada en precedencia, es necesaria para determinar la cuantía de la Litis y por ende el ente judicial competente para conocer del mismo.

Al respecto, la Honorable Corte Constitucional, en la sentencia C-157-2013, Magistrado Ponente, Doctor MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO, señaló:

*“...**El artículo 26 establece las reglas para determinar la cuantía. Estas reglas se basan en dos criterios:** el criterio general es el del valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin incluir los frutos, intereses, multas o perjuicios accesorios que se causen con posterioridad a la presentación de ésta; **el criterio especial es el del valor del avalúo catastral, que se aplica en procesos** de deslinde y amojonamiento, de pertenencia y saneamiento de la titulación, **divisorios**, de sucesión, de tenencia por arrendamiento y de servidumbres. En el proceso de tenencia por arrendamiento, el criterio es el del valor de la renta por el término del contrato y, si este fuere por término indefinido, lo será el valor de la renta de los doce meses anteriores a presentar la demanda. Por lo tanto, determinar la cuantía es una actividad sometida a reglas precisas y a criterios objetivos...”*

Llegado a este punto, luego de revisar el libelo introductor de cara a la disposición legal y la providencia arriba transcritas en aras de determinar si se verifica el requisito allí establecido, observa el Despacho que la parte actora no señaló en aparte alguno de la demanda, ni emana de sus anexos, cuál es el avalúo catastral del bien cuya división se pretende por este medio, ni adosó al plenario el Certificado Catastral Nacional expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del referido inmueble en el que esté plasmada la mentada información, lo que impide que se determine si éste Ente Judicial es o no competente para avocar el conocimiento del asunto de marras, toda vez que, por mandato del inciso 1° del Artículo 20 del CGP, los Jueces Civiles del Circuito sólo conocen de *“...los contenciosos de mayor cuantía...”*.

Así pues, se concluye que el libelo no reúne el requisito previsto en el numeral 9° del Artículo 82 del CGP, según el cual: *“Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”*, habida cuenta que, si bien en la demanda se indicó que la cuantía de la litis se estimaba en *“...la suma de \$ 226.450.500...”*, también lo es que el profesional del derecho que promovió la acción de manera expresa dejó sentado que el referido importe corresponde al avalúo comercial del bien en torno al cual gira la Litis, conforme al avalúo allegado.

En este orden de ideas, ante las irregularidades enunciadas en este proveído, con fundamento en lo rituado en los numerales 1° y 2° del inciso 3° del Artículo 90 del C.G.P., el Despacho inadmitirá la demanda, a fin de que, en el término previsto en la aludida disposición, la parte actora corrija la misma, en el sentido de (i) arrimar a las foliaturas los títulos a través de los cuales los demandados adquirieron el dominio del bien materia de la litis, (ii) allegar al expediente el dictamen pericial exigido por el Artículo 406 inciso 3° del CGP, el cual deberá cumplir a cabalidad las exigencias establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, incluidas las señaladas en el Artículo 226 del CGP, en la Ley 1673

² Avalúo Catastral: Consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. (<http://www.igac.gov.co/wps/portal/igac/raiz/iniciohome/Glosario>)



de 2013 y en el Artículo 2.2.2.17.3.5 del Decreto 1074 de 2015, atendiendo lo señalado en los párrafos que preceden, y (iii) indicar el valor del avalúo catastral del bien raíz objeto de la pretensión divisoria o allegar el Certificado de Avalúo Catastral del referido inmueble, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, del cual emane la citada información actualizada, so pena de que sea rechazado el libelo.

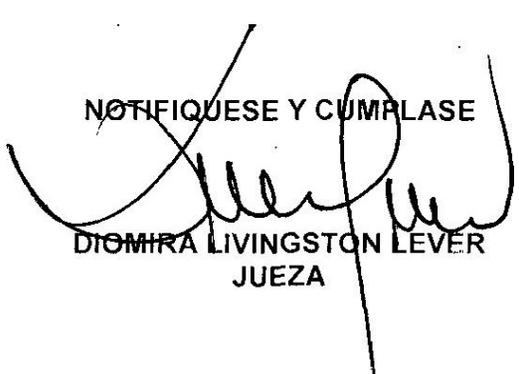
En mérito de lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO.- Inadmitir la demanda Declarativa Especial Divisoria promovida por las Señoras DORIS MARÍA MALTAN y MARISOL CARRASQUILLA SARMIENTO contra los Señores CLEVIS RAMOS SUAREZ, GREGORIO DE JESUS RAMOS CANTILLO, GEOVANNI BALANTA VILLAREAL y JOEL DE JESUS GALVIS HUDGSON, en consecuencia,

SEGUNDO.- Conceder a la parte demandante el término de cinco (05) días para que corrija el libelo demandador, en los términos indicados en las consideraciones, con lo cual se subsanarán las irregularidades que presenta la demanda, so pena de rechazo (Artículo 90 inciso 4° del C.G.P).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


DIOMIRA LIVINGSTON LEVER
JUEZA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

Por anotación en ESTADO No. 048, notifico a las partes la providencia anterior, hoy Veintisiete (27) de mayo de 2022 a las 8:00 a.m.

Larry Mauro G. Cotes Gómez
Secretario