



En la fecha paso las diligencias al Despacho del señor Juez informando que el apoderado judicial del demandante presentó objeciones al trabajo de partición, de las cuales hizo remisión simultánea a la dirección electrónica del togado que representa la parte pasiva.

Vélez, 16 de noviembre de 2022.

Claudia Isabel Vargas Rodríguez
Secretaria

Liquidatorio
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL
Rad. 68861.31.84.001.2016.00026.00

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DE FAMILIA

Vélez, Santander, dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós
(2022)

Previo a hacer el pronunciamiento del caso, es pertinente señalar que tal y como se indica en la constancia secretarial, el apoderado hizo la remisión a la contraparte del escrito de objeción, en forma simultánea con el envío a este despacho, por lo que en aplicación a lo reglado en el Parágrafo del artículo 9°. del Decreto 2213 de 2022 y como criterio acogido por el despacho, se prescindirá del término del traslado por secretaría.

Consignado lo anterior, se procede a resolver la objeción presentada al trabajo de partición dentro del trámite de la referencia, formulada por el profesional del derecho que representa al señor Vicente Herrera Salazar, sustentado en los siguientes aspectos que pasan a resumirse:



1.- Que la partidora que nombró el Juzgado hizo la distribución de bienes de los bienes inventariados en la sociedad patrimonial, distribuyendo entre los socios los activos así:

1.1.- Que al señor Vicente Herrera Salazar le adjudicó el 100% de la Partida Primera que quedó conformada por el derecho de dominio y posesión, y todos los demás derechos reales, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sobre un predio urbano, junto con una casa de habitación en él construida, en ladrillo, madera, y teja de Eternit, con servicios de agua, luz y alcantarillado, de una planta, ubicada en la **carrera 6 N° 12-13 con calle 12 N° 6-02, de la ciudad de Vélez**, departamento de Santander, con una extensión de noventa y cuatro metros cuadrados (0,0094), inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 324-0005972 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez; con un avalúo de \$36.954.000.

1.2.- Que también le adjudicó el 50% de la partida tercera conformada por el derecho de dominio y posesión, y todos los demás derechos reales, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sobre un **predio rural denominado BUENAVISTA** con una extensión de 5,1160 hectáreas, ubicado en la vereda El Amarillo de Vélez, Santander, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 324-42015 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, con un avalúo de \$62.406.000, del cual le correspondió \$31.203.000.

1.3.- Que igualmente, le adjudicó el 50% de la partida cuarta conformada por el derecho de dominio y posesión, y todos los demás derechos reales, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres



sobre un **predio rural denominado EL MIRADOR**, junto con una casa de habitación construida en adobe, madera, teja de barro, con servicio de luz eléctrica, con una extensión de 2,5580 hectáreas, ubicado en la vereda El Amarillo de Vélez, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 324-42016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, con un avalúo de \$28.563.000, del cual le correspondió \$14.281.500.

1.4.- Que para completarle la hijuela le adjudicó el 34.203125% de la partida quinta conformada por el **vehículo de placas LIA 209**, con un avalúo de \$4.800.000, del cual le correspondió \$1.641.750.

1.5.- Que a la señora Esperanza Pérez Cepeda le adjudicó el 100% de la partida segunda conformada por el derecho de dominio, propiedad y posesión material y todos los demás derechos reales, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres, sobre **un lote urbano y la casa de habitación en él construida, ubicado, antes en la calle 12 N° 6 Impar, hoy en la calle 12 N° 6-15-19-21 de Vélez, Santander**, con una extensión total de ciento cuarenta y cinco metros con seis centímetros (145,6 mts²), inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 324-51599 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, con un avalúo de \$35.437.500.

1.6.- Que a la par le adjudicó el 50% de la partida tercera conformada por el derecho de dominio y posesión, y todos los demás derechos reales, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sobre **un predio rural denominado BUENAVISTA** con una extensión de 5,1160 hectáreas, ubicado en la vereda El Amarillo de Vélez, Santander, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 324-42015 de la



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, con un avalúo de \$62.406.000, del cual le correspondió \$31.203.000.

1.7.- Que asimismo, le adjudica el 50% de la partida cuarta conformada por el derecho de dominio y posesión, y todos los demás derechos reales, junto con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sobre un **predio rural denominado EL MIRADOR, junto con una casa de habitación construida en adobe**, madera, teja de barro, con servicio de luz eléctrica, con una extensión de 2,5580 hectáreas, ubicado en la vereda El Amarillo de Vélez, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 324-42016 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, con un avalúo de \$28.563.000, del cual le correspondió \$14.281.500.

1.8.- Que para completarle la hijuela le adjudicó **el 65.796875%** de la partida quinta conformada por **el vehículo de placas LIA 209**, con un avalúo de \$4.800.000, del cual le correspondió \$3.158.250.

1.9.- Que la inconformidad se concentra en la adjudicación de los predios urbanos, esto es **la casa ubicada en la carrera 6 N° 12-13**, con una **extensión de 94 metros cuadrados**, con folio de matrícula inmobiliaria 324-0005972, avaluado en \$36.954.000, que fue asignado a Vicente Herrera Salazar, y **el lote urbano y casa de habitación ubicada en la calle 12 N° 6-15-19-21 de Vélez**, con una **extensión de 145.6 metros cuadrados**, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 324-51599, avaluada en \$35.437.500, asignada a Esperanza Pérez Cepeda.

1.10.- Que si bien estos dos inmuebles tienen avalúos catastrales más o menos equivalentes, pues el primero está avaluado en \$36.954.000 y



el segundo en \$35.437.500; los mismos no están acordes con el avalúo comercial, cuya diferencia considera abismal, porque dice que los dos se encuentran en la misma zona del municipio y están muy cercanos el uno del otro (uno frente al otro), pero el predio adjudicado a su cliente es más pequeño, ya que solo mide 94 metros cuadrados, mientras que el predio adjudicado a la demandada mide 145.6 metros cuadrados, es decir que tiene una extensión superior en 51.6 metros cuadrados, lo que de por sí es un factor indicativo del diferencial en el avalúo comercial: a mayor extensión, mayor valor.

1.11.- Que la casa adjudicada a su poderdante ha estado bajo el dominio y control de la demandada, el cual presenta en su aspecto exterior (de acuerdo a las fotografías que alude anexar), un estado ruinoso y en esas mismas condiciones se encuentran sus construcciones internas, lo que no sucede con la casa que se le asignó a la pasiva, la cual alude está en mejor estado de conservación tanto en su fachada como en sus instalaciones internas.

1.12. Que por las razones ya mencionadas considera que la adjudicación de los inmuebles urbanos no atiende en la realidad las pautas del artículo 1394 del Código Civil que ordena al partidor el deber de procurar que se guarde la posible igualdad y semejanza en los lotes entregados.

1.13. Que para evitar ese desequilibrio en la adjudicación de los predios urbanos, que perjudica a su representado y beneficia a la otra parte, los mismos sean adjudicados cada uno en un 50% a los socios patrimoniales y en ese mismo porcentaje, se debe adjudicar el vehículo automotor, para que no haya desventaja para ninguno de los



asignatarios, así como se hizo con los predios rurales, que fueron adjudicados en común y proindiviso, aunque también tienen avalúos catastrales más o menos equivalentes pero que, comercialmente tienen valores muy distintos.

Por lo dicho se peticona: 1).- Que se declare probada la objeción parcial al trabajo de partición y, 2).- Que se ordene rehacer el trabajo de partición y se instruya a la partidora para que todos los bienes que conforman el inventario aprobado por el Juzgado sean adjudicados en un 50% para cada uno de los socios patrimoniales, con el fin de que se guarde debidamente la igualdad y semejanza en los lotes adjudicados y ninguno de los adjudicatarios se vea afectado en sus intereses patrimoniales.

Por su parte, el apoderado de la señora Esperanza Pérez Cepeda manifestó que:

“PRIMERO No se prueba Violación a la Ley Fundamental Sustancial o Procesal, y no existe la violación notoria de los límites de la discrecionalidad del partidor. SEGUNDO fueron los valores allegados por la parte demandante los aprobados por el Juez, ante la prosperidad de los avalúos de estos, TERCERO, no hubo oposición por ninguna de las partes, ante la aprobación por parte del juzgado, CUARTO, no es verdad que el inmueble este en ruinas, porque además es un contra sentido decir que está en ruinas y es donde ESPERANZA PEREZ reside, que en efecto es así, pero la parte interna está bien cuidada, ha sido bien mantenida por su moradora, como se aprecia en las fotografías que se allegan se le han hecho arreglos para lograr una habitación digna, y estaba en el proceso de dejarla en buenas condiciones cuando



empezó el proceso que nos ocupa, y PEREZ CEPEDA no continuo con los arreglos exteriores que faltaban, por obvias razones a espera de los resultados. Ahora bien, si equiparamos los dos inmuebles, unos se encuentra apto y en condiciones de vivienda, solo le quedaría arreglar la parte exterior, en tanto que PEREZ CEPEDA, le tocara sin lugar a dudas, iniciar actividades para acondicionar esas construcciones para habitarla con sus hijos, y por temas de materiales de construcción, mano de obra y demás situaciones que genera este tipo de actividades de construcción, será un tema de alto costo, que finalmente equipara la situación en la que supuestamente afecta a la deficiencia de unos metros más que va a obtener PEREZ CEPEDA, y que no fueron advertidos por la parte demandante en su momento procesal, lo cual genera que por este hecho no haya violación a la ley sustancia o procesal.

Frente a este tópicoo considero acertada la división de la Partidora, cumpliendo con los parámetros de igualdad y semejanza de predios adjudicados, tanto que una vivienda para cada uno de los asignatarios es lo más sensato que haya ocurrido, cada uno tendrá su vivienda independiente y evitara que se continúen con las diferencias insalvables que existen entre estas personas que se han acompañado de denuncias penales durante el proceso, y si bien no se pudo con los dos fincas, por las diferencias abismales, podrán ejecutar una división por venta, o la oferta de uno para quedarse con una de las fincas cada uno, siendo esta situación menos traumática, si la división se hace con las viviendas, tal como lo plantea el Demandante.

Amen, que el Juzgado permitió que se acordara la división por las partes, y precisamente el demandante tuvo su oportunidad para



presentar una oferta de división, NUNCA PERO NUNCA LO HIZO, y entre ellas era la posibilidad de escoger los inmuebles a los cuales quería que fueran asignados, y a los que habían avaluados, y no lo hicieron, motivo por el cual fue este censor que en aras de dar por terminado este proceso nefasto para las partes, de muchos años, agotados por las diferencias, FUE quien solicitó al Juez nombrara partidador.

Así las cosas, por no existir violación a la ley fundamental sustancial y procesal, y que no existe la violación notoria de los límites de la discrecionalidad del partidador, que actuó conforme a Derecho, incluso alejado de las pretensiones individuales de las partes, y conforme a lo aceptado en las disposiciones finales que adoptó el Juez, al aprobar el inventario y avalúo, incluso ahora parece ser los demandantes admiten que habían ocultado o distraído, una situación notoria en los avalúos, y que incluso no quisieron proponer una partida a pesar de haberse comprometido, a acordar partición entre las partes, siendo esto aplicable a la regla 1824 del CC, por este solo hecho”.

CONSIDERACIONES

El elemento fundamental sobre el cual se basa la partición es el inventario y avalúo que, contiene la existencia, identificación, adquisición y avalúo legal de los bienes y deudas relacionadas con la calificación jurídica correspondiente, el cual corresponde al partidador o partidora y, cuyo objeto, consiste en relacionar y distribuir, bajo las reglas de igualdad y proporcionalidad, la sociedad conyugal o patrimonial, cuando de ellas se trata y la herencia entre los distintos herederos.



El trabajo de partición y adjudicación debe cumplir con una serie de requisitos entre los que cabe mencionar, por vía de ejemplo, que previo a su decreto, debe encontrarse: i) debidamente ejecutoriado el auto que lo ordene; ii) que exista pluralidad de coasignatarios, pues si se trata de uno solo lo correcto es la adjudicación; iii) que se haya elaborado con base en la diligencia de inventarios y avalúos; iv) que exista proporcionalidad, igualdad y equidad en la distribución y, por último, v) que se atienda el orden sucesoral en la distribución del haber hereditario, cuando de sucesiones se trata, siguiendo las reglas sustanciales.

Entonces, se interpreta que las objeciones a la partición sólo pueden prosperar, cuando se fundamentan en la falta de cumplimiento de los requisitos antes señalados y que deben estar presentes en la elaboración del mismo, y deben seguirse por el(la) partidor(a) reflejadas en las exigencias procedimentales impuestas en el artículo 508 del C. G. del P.¹, indispensables para un adecuado ajuste partitivo en beneficio de los interesados, en especial cuando puede seguir las instrucciones, que considere necesarias para distribuir en beneficio de ellos.

La objeción al trabajo de partición debe ser fundamentada en la violación de la ley sustancial o procesal, como por ejemplo, la violación notoria de los límites de discrecionalidad del (la) partidor(a) en la aplicación de la equidad para la formación de hijuelas, o la existencia o inexistencia de una determinada hijuela.

¹ “1. Podrá pedir a los herederos, al cónyuge o compañero permanente las instrucciones que juzgue necesarias a fin de hacer las adjudicaciones de conformidad con ellos, en todo lo que estuvieren de acuerdo, o de conciliar en lo posible sus pretensiones...”



De otra parte, el artículo 1394 del C.C. revela las reglas para liquidar y distribuir los bienes, sobre las cuales el (la) partidor(a) debe ajustar su labor, y de la misma forma la preceptiva en cita impone que en dicha labor *“se ha de guardar la posible igualdad, adjudicando a cada uno de los coasignatarios cosas de la misma naturaleza y calidad que a los otros, o haciendo hijuelas o lotes de la masa partible”*. Tales pautas encaminan al citado auxiliar de la justicia, para que el trabajo de partición y adjudicación refleje los principios de igualdad y equivalencia que inspiran los postulados del canon en cita, buscando con ello que dicho trabajo constituya un acto justo de distribución.

En el presente caso, el apoderado judicial del demandante presentó objeción a la partición basado en el hecho que, al adjudicarse los dos bienes inmuebles urbanos enlistados en los inventarios ya aprobados, a su representado se le asignó el que, según su decir, ocupa desde hace mucho tiempo la demandada, sumado a que presenta deterioro en su parte externa e interna y/o un estado de ruinas, además de que su extensión o área es mucho menor que el que le fue otorgado a aquella.

En concreto, señala que la casa ubicada en la carrera 6 N° 12-13 de esta localidad, tiene una **94 metros cuadrados** y fue evaluada en la diligencia de inventarios en la suma de \$36.954.000, y asignada a Vicente Herrera Salazar, mientras que el lote urbano y casa de habitación ubicada en la calle 12 N° 6-15-19-21 de Vélez, **posee una extensión de 145.6 metros cuadrados** y fue evaluada por un valor de \$35.437.500, advirtiendo que si bien su valor catastral es más o menos equivalente, los mismos no están acordes con el avalúo comercial,



cuya diferencia considera abismal, a pesar de que los dos se encuentran en la misma zona del municipio y están muy cercanos el uno del otro (uno frente al otro).

En ese entorno debe precisarse que si bien la partidora tomó para realizar su trabajo los avalúos ya aprobados respecto de los bienes inventariados, los cuales son el referente necesario de la partición y determinantes de la misma; ello haría que la objeción presentada no prosperara, porque las discusiones sobre el avalúo de los bienes ya tuvo cabida en el desarrollo de la audiencia de inventarios, y para el caso concreto no se advirtió disputa alguna frente al valor dado a los dos bienes urbanos asignados.

Sin embargo, lo consignado en la reclamación se dirige al hecho de que cada uno de ellos, a pesar de tener un casi idéntico valor catastral, difiere en el área propia de cada uno, cuya diferencia se resalta, es de una extensión superior en **51.6 metros cuadrados**, el cual considera “es un factor indicativo del diferencial en el avalúo comercial: a mayor extensión, mayor valor”.

Con ello, el Despacho concluye que no se estaría cumpliendo con uno de los requisitos exigibles previo al decreto del trabajo de partición adjudicación, cual es de que debe existir “... *proporcionalidad, igualdad y equidad en la distribución*”, lo que da lugar a que se prevenga a la partidora para que observe la equivalencia de lo adjudicado, es decir, que en su conjunto no solo tenga igual valor al derecho que va a cancelar, sino que haya semejanza, para este caso, en las áreas de cada uno de los bienes que se asignan, ya que al ajustar dichas diferencias, se evitan mayores conflictos y litigios innecesarios entre los socios.



Si bien se entiende que a lo mejor el fin de esta asignación no fue otra que la de evitar divisiones a futuro y por ello se asignó la totalidad de los bienes a cada uno de los ex compañeros, para el caso de marras esa situación de todas formas se presentaría, dado que los dos bienes inmuebles rurales si fueron adjudicados en un 50/50.

Entonces, al asistirle razón al objetante en la adjudicación que presenta la partidora, se ordenará a la misma rehacerla, y que tal ejercicio contemple la distribución de la totalidad de los bienes inventariados, en la forma ya prevenida.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: Declarar probada la objeción a la partición, en cuanto tiene que ver con la distribución de los bienes urbanos identificados con las matrículas inmobiliarias 324-0005972 y 324-51599 de la O.R.I.P. de Vélez, al igual que del vehículo de placas LIA 209, en torno al área y porcentaje que cada uno de los mismos posee, respectivamente, conforme a lo ya expuesto.

Segundo: Como consecuencia, Improbar el trabajo de partición, sometido al presente estudio.

Tercero: Ordenar a la partidora rehacer la partición, siguiendo los parámetros observados y citados en la parte motiva de esta providencia, distribuyendo los bienes urbanos ya señalados,



atendiendo las prevenciones del artículo 1394 del C.C. y 508 del C.G.P., y cuyo resultado equipare las áreas y porcentajes que de ellos se asigne, tal y como se indicó en precedencia.

Para el efecto, se le concede el término de diez (10) días para que proceda de conformidad. Comuníquesele a dicha auxiliar judicial la presente determinación a su dirección electrónica.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El Juez,

JORGE BENITEZ ESTEVEZ

Estado electrónico No. **083**
Fecha: **21 de noviembre de 2022**

Firmado Por:

Jorge Benitez Estevez

Juez Circuito

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

División De Sistemas De Ingeniería

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **106b61d6fe83e66cc7804b45c7de6377f2a752b1b2de8ebf43fa0d74d5508e6a**

Documento generado en 18/11/2022 02:43:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>