

Proceso: Verbal sumario de División de bien inmueble.
Radicado: 047-2021
Demandante: Wilmer Samirth Velásquez Ahumada.
Demandados: Sergio Iván Ahumada Alvarado y otros.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAGÓMEZ - CUNDINAMARCA**

Villagómez – Cundinamarca, veinticuatro (24) de febrero
de dos mil veintidós (2022).

Demanda: Proceso Verbal sumario de división de bien inmueble.
Radicado: **047-2021**.
Demandante: Wilmer Samirth Velásquez Ahumada.
Demandados: Sergio Iván Ahumada Alvarado.

TEMA DE DECISIÓN

Procede el Despacho a pronunciarse sobre las excepciones previas que no requieren de prueba, acorde con lo previsto en el numeral 2 del artículo 101 del C.G.P., rituados los respectivos traslados a la parte demandante y estando para este pronunciamiento dentro del término legal.

1.- Excepción previa de “Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”.

Se procederá a examinar la argumentación esgrimida por los demandados, observándose que el eje argumentativo que sirve de base a esta excepción es que no se cumple a cabalidad con lo previsto en el art. 406 del C.G.P.

Aduce a esta excepción una argumentación que gira en torno a cuestionar el avalúo realizado por la perito designada por el demandante. Pues en criterio del censor una cosa es la determinación de la cuantía del inmueble y otro el valor del bien. Reitera que una cosa es determinar la cuantía y otra cosa es que el dictamen judicial cumpla a cabalidad los requisitos exigidos por la ley.

Remata su excepción afirmando que no existe dentro del cuerpo del dictamen el valor solicitado por el art. 407 del C.G.P. y solicita se decrete la terminación anticipada del proceso.

Ante este ataque al auto admisorio de la demanda, la parte demandante ripostó afirmando que en modo alguno se han vulnerado los requisitos formales a que alude el impugnante. En cuanto a la cuantía, es el mismo código procesal que en su art. 26 ordena que en los procesos divisorios la cuantía se determina por el valor del avalúo catastral. Eso precisamente es lo que contiene el certificado de paz y salvo expedido por la Secretaría de Hacienda de Villagómez, entidad encargada de

Proceso: Verbal sumario de División de bien inmueble.

Radicado: 047-2021

Demandante: Wilmer Samirith Velásquez Ahumada.

Demandados: Sergio Iván Ahumada Alvarado y otros.

certificar dicho valor, cuando de acuerdo al impuesto predial del 2021 el predio rural "El Lucero" esta avaluado catastralmente en \$9'947.740 y este documento se allegó con la demanda.

En cuanto a la segunda observación, es decir, el valor comercial del inmueble presentado y rubricado por la Profesional debidamente acreditada, en la página 20 de su trabajo indica que el avalúo comercial del inmueble es la suma de \$170'682.220 millones de pesos. Por tanto, no le asiste razón al inconforme en su impugnación, rogando mantener incólume el auto objeto de ataque.

Problema jurídico a resolver.

En el caso concreto, la cuantía ordenada en el numeral 9 del art. 82 del C.G.P. para determinar la competencia o el trámite de un proceso, es la misma a que hace relación el inciso tercero del art. 406 del mismo código como valor del bien, la cual mediante un dictamen pericial determina el valor comercial del bien a dividir ?

Para resolver se considera.

Empecemos por decir que la demanda inicial instaurada por el señor Wilmer Samirith Velásquez Ahumada, es concreta y determina muy claro de qué se trata y que es lo que busca.

Aunque el petitum en su segunda pretensión mueve a la confusión, pues allí se pretende que se tenga el avalúo del bien común, el mismo contenido en el paz y salvo del impuesto predial, es decir, la suma de nueve millones novecientos cuarenta y siete mil setecientos cuarenta pesos (\$9'947.740), pareciera que este es el valor que se debe mantener en el evento de una división ad valorem, tal como lo ordena la norma 406.

Sin embargo, nótese como ante la observación del despacho mediante el auto del 24 de agosto de 2021, el demandante allegó un dictamen pericial de 38 folios, sustentado y rubricado por una profesional en el ramo de la finca raíz, en el cual, después de diversos estudios le da un valor comercial al bien de Ciento setenta millones seiscientos ochenta y dos mil doscientos veinte pesos (\$170'682.220) moneda corriente.

Esto tiene una explicación práctica y lógica, pues todo comunero que no este sometido al pacto de indivisión previsto en el art. 1374 del C.C., puede pedir la división material del bien, siempre y cuando no surta perjuicios a los demás condueños. En los demás casos procederá la venta. Esta alternativa la previó el demandante en su libelo, allí en la primera pretensión solicita se ordene la división material, o en caso de su imposibilidad por cualquier razón, se decrete la venta ad valorem, es precisamente para cubrir esta última alternativa que se exige el avalúo comercial del bien.

Proceso: Verbal sumario de División de bien inmueble.

Radicado: 047-2021

Demandante: Wilmer Samirh Velásquez Ahumada.

Demandados: Sergio Iván Ahumada Alvarado y otros.

Volviendo a las inquietudes planteadas por el memorialista que impugna el auto admisorio; una es la cuantía exigida en el numeral 9 del art. 82 del C.G.P. para determinar la competencia y el trámite del proceso y, otra muy distinta, es el valor comercial que se le debe dar al bien sobre el que se pide la división en el evento de una venta, pues las partes deben tener claro cuál es su valor en el comercio corriente de bienes inmuebles en determinado territorio por sus vías de acceso, topografía, mejoras y demás valores accesorios que lo conforman.

Igualmente, el art. 26 del C.G.P. en su numeral 4 establece que la cuantía en los procesos divisorios que versen sobre bienes inmuebles se hará por el valor del avalúo catastral. Como quiera que por su naturaleza este proceso no tiene una cláusula especial de competencia, consecuentemente se regirá por la cuantía, y siendo esta la determinada por el avalúo catastral, es decir, cerca a los Diez millones de pesos (\$10.000.000), será un proceso de mínima cuantía y conforme a lo previsto en el art. 390 del C.G.P. se tramitará por los ritos del proceso verbal sumario.

Para recapitular; una cosa es la cuantía para fijar la competencia y el trámite procesal y otra el avalúo comercial del bien a dividir, requisito sine qua non para someter el bien a una eventual venta para dividir su monto entre los comuneros.

Ahora, si el demandado no está de acuerdo con el dictamen aportado por el demandante podrá aportar otro o convocar a la perito para interrogarla en audiencia, así lo tiene previsto el art. 409 del C.G.P.

El recuento anterior nos compele a determinar que en modo alguno se han vulnerado los ritos previstos para esta clase de procesos, pues el demandante ha dado cabal cumplimiento a lo ordenado en el código de enjuiciamiento civil y el juzgado ha cumplido con las etapas para esta clase de procesos, en tanto el valor comercial que echa de menos el togado se halla en el folio 67 del cuaderno, punto 8 del dictamen pericial rendido por la perito y allegado por el demandante.

Dable es concluir que la demanda es idónea para activar un proceso judicial, pues fue subsanada la falencia a que hace relación el impugnante y por tanto se despacha desfavorablemente esta excepción previa, negando la reposición y dejando incólume el auto admisorio de la demanda.

Con base en las anteriores consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Villagómez,

RESUELVE:

Primero.- Conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 101 del C.G.P., declarar no probada la excepción previa de "Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones".

Proceso: Verbal sumario de División de bien inmueble.

Radicado: 047-2021

Demandante: Wilmer Samirh Velásquez Ahumada.

Demandados: Sergio Iván Ahumada Alvarado y otros.

Segundo.- Una vez ejecutoriada la presente providencia, se continuará con el proceso procediendo a dictar la providencia que decrete la división prevista en el artículo 409 del Código General del Proceso.

Tercero.- Condenar en costas a la parte demandada que propuso esta excepción conforme a lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P. Igualmente, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 366 ibídem, tásense y liquídense por secretaria una vez se ponga fin al proceso.

Notifíquese

EL Juez,


JORGE IGNACIO BERNAL ACOSTA



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Promiscuo Municipal
de Villagomez - Cundinamarca
25 FEB 2022

La providencia anterior notificada por anotación en ESTADO No

009

de esa misma fecha.

Notario Secretario(a).

