



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
FILANDIA QUINDÍO**

PROCESO:	VERBAL ESPECIAL (DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN)
DEMANDANTE:	JOHN JAIRO VILLA CASTRILLÓN
DEMANDADOS:	ISLANDA PÉREZ MAYORGA LUBIÁN VILLA CASTRILLÓN GLORIA DENCY QUINTERO MONTOYA
AUTO INTERLOCUTORIO:	No. 434
RADICACIÓN:	632724089001-2022-00069-00

Veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO

Procede el despacho a resolver el **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio el de **APELACIÓN**, formulado por el Apoderado Judicial de la parte actora, contra el auto interlocutorio No. 266 fechado el 2 de junio de 2023, notificado por estado el 5 de junio de 2023, por medio del cual se negó el reconocimiento de mejoras y se ordenó la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de la Litis.

EL RECURSO

El Mandatario Judicial del extremo demandante, presentó **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio el de **APELACIÓN** exponiendo lo siguiente:

Refiere que en el auto atacado se dispuso la venta pública del inmueble objeto del proceso, y se negó reconocer las mejoras reclamadas con relación a la vivienda que construyó el demandante en el inmueble cuyo avalúo allegado asciende a la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$63.040.000)**; de igual manera, decidió tener como avalúo del bien inmueble, objeto de la venta, la suma de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$134.880.000)**, lo cual no comparte el recurrente, toda vez que, con el reconocimiento de mejoras, se pidieron las pruebas conducentes que no fueron decretadas ni practicadas, aunado a que, en el hecho 7.1 de la demanda, se dijo que: “Mi mandante adquirió la cuota del inmueble aquí mencionado mediante la Escritura Pública No. 501 del 12 de noviembre de 2010, Notaría única del Círculo de Filandia Quindío, y se dejó claro que el lote 3, que posee el demandante en el año 2010 se encontraba sin ningún tipo vivienda construida, antes de que éste la adquiriera.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

Considera que se desconocieron las pruebas allegadas y solicitadas con el propósito de probar la existencia de las mejoras, como fueron:

1. La Escritura Pública No. 504 de 12- 11-2010 de la Notaria Única del Círculo de Filandia Quindío. (Se busca probar que el lote no tenía mejoras- casa de habitación).
2. El avalúo comercial presentado por Marsory De Jesús Arroyave Ortiz (Que describe las mejoras y allega registro fotográfico).
3. No se decretó la práctica de la Inspección judicial solicitada en asocio de perito, a fin de que el Juez tuviera certeza de la existencia de las mismas e indagará sobre ellas a los ocupantes y demás que considerara.

En lo que respecta a repartir el valor de las mejoras de acuerdo al porcentaje de cada condueño, difiere de ello, por cuanto el predio que le corresponde al demandante no tenía vivienda, y los lotes de 1 y 2 si la tenían, así se afirma en la Escritura Pública No. 504 del 10 de noviembre de 2010 de la misma Notaria que se aportó; entonces, las mejoras relacionadas con la vivienda fueron hechas por el demandante y ninguna participación en su construcción tuvieron los demás condueños.

En cuanto al valor del inmueble que tuvo en cuenta el Despacho, no muestra la realidad ya que aceptó el avalúo catastral que se allegó para determinarla por cuantía y se desconoció el avalúo comercial del terreno presentado y que fue elaborado por el Ingeniero Alfredo Álvarez López, el cual fue aportado como requisito indispensable para el trámite de la demanda conforme a lo que establece el Artículo 406 del Código General del Proceso; avalúo que se hizo, aclarando que solo incluía lo correspondiente al terreno, porque los demás comuneros no permitieron el acceso a sus residencias para ser valuadas las viviendas; de ahí que el valor comercial del terreno y sus mejoras agrícolas fue de **QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL PESOS MCTE (\$588.124.000)**, el cual se realizó el 30 de noviembre de 2021, que para la época de la subasta deberá ser reajustado al valor comercial presente, pues una finca de 9 hectáreas, con cuatro (04) viviendas no puede valer comercialmente la ínfima suma de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$134.880.000)** como lo cree el Despacho.

Finalmente, precisa que se omitió la audiencia de conciliación, fijación del litigio, decreto y práctica de pruebas.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

PRETENSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, solicita que se revoque el auto o en su defecto se conceda la apelación para que el superior decida.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición ha sido instituido con el fin de que el mismo funcionario que profirió una decisión, vuelva a ella para revisar de nuevo los fundamentos que tuvo al momento de emitirla, y si encuentra que incurrió en algún yerro, tome los correctivos de rigor, ya sea revocándola o reformándola y en caso contrario se ratificará en su pronunciamiento.

Cabe recordar que, en relación con la comunidad, ninguno de los que la conforman está obligado a permanecer en indivisión; por tal motivo, se consagró el proceso Divisorio en el Código General del Proceso, el cual tiene por objeto la división material del bien, o en su defecto, de no ser posible aquel, la venta Ad Valorem para así definir la forma como se debe distribuir los derechos de cada comunero, de acuerdo al porcentaje de su propiedad.

Respecto del trámite de la venta del bien objeto del proceso, el Código General del Proceso en su Artículo 411 señala que:

“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.

Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.”

A su vez, el Artículo 412 de la misma obra, prescribe que: *El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el Artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras. Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar*



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.”

De lo anterior se infiere que la oportunidad para reclamar mejoras es en la demanda o contestación; de lo contrario, sería extemporánea la solicitud de las mismas; en igual sentido, dentro del trámite del proceso, lo único que se debe determinar es su existencia o no y si estas son reconocidas, se ordenará por separado su avalúo y el del bien.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha dado un alcance puntual explicando que: *“El artículo 2323 del C.C. significa que el dominio de cada uno de los condueños de las cosas comprendidas en la comunidad le resultan derechos al uso de la cosa común y a sus frutos como también obligaciones en cuanto a deudas y reparaciones de la comunidad (...)”*¹

Aplicadas las nociones anteriores al caso que nos atañe, se tiene que el primer motivo de censura del recurrente es lo relacionado con la negativa del despacho al reconocimiento de mejoras y el segundo, el decreto de la venta en pública subasta del bien inmueble teniendo como base el avalúo aportado con la demanda, el cual asciende a la suma de **CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$134.880.000)**; no obstante, esta Judicatura tras analizar los argumentos dados por el peticionario encuentra sin mayores elucubraciones que el auto atacada no será susceptible de modificación alguna, por cuanto se itera, las presuntas mejoras, se realizaron en el inmueble ubicado en el corregimiento La India, vereda La Castalia Finca Buenos Aires del municipio de Filandia, Quindío de aproximadamente 9Ha 7.072 metros cuadrados, según información obtenida del Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 284-251 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Filandia Quindío, sin que medie prueba siquiera sumaria tendiente a demostrar que las mejoras no solo se realizaron con el esfuerzo del demandante, sino también, a su costa, y en especial que ha invertido en la cosa común los gastos necesarios para su ampliación, reforzamiento, conservación y mantenimiento, como por ejemplo, pago de impuestos, compra de materiales, desembolso de salario de trabajadores, entre otros, situación que incluso en ceder del recurso, sigue siendo incierto.

Sobre la decisión consistente en la venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso, tomando como base el avalúo allegado conjuntamente con la demanda, tampoco se avizora fundado el recurso a fin de dar lugar a revocar el auto atacado, ello en virtud a que el mismo avalúo del inmueble sobre el cual se basa éste estrado judicial fue aportado por el mismo recurrente al momento de interponer la demanda y al no ser controvertido en la oportunidad y en la forma debida por la parte demandada, de acuerdo a lo discurrido en el Artículo 409 del C.G.P, su valor se acogió como base para

¹ Sentencia de Casación del 03 de agosto de 1943, LVI, 27.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO

hacer postura, haciendo la salvedad igualmente que las partes si fueren capaces, pueden señalar el precio y la base del remate antes de fijarse fecha para la licitación, según lo previsto por el Artículo 411 del C.G.P. queriendo decir con ello que existe otra posibilidad para que los interesados señalen el precio del bien, la cual se tomará en cuenta para efectos de la subasta.

En lo referente a la práctica de pruebas y específicamente a la solicitud que en su momento elevó el demandante relacionada con el decreto de inspección judicial con intervención de perito frente al predio, a fin de que el Juez tuviera certeza de la existencia de las mejoras e indagará sobre ellas a los ocupantes y demás que considerará, es improcedente y por demás, carece de sustento para obtener la revocatoria del auto atacado, en virtud a que estamos en un proceso donde no es obligatoria la práctica de dicha prueba; además, tales hechos pueden ser verificados a través de videograbación, fotografías, otros documentos, mediante dictamen pericial u otro medio de prueba que debió aportar la parte interesada en el momento procesal oportuno (Artículo 236 inciso 2 C.G.P.).

Así las cosas, el recurso de reposición no saldrá avante al no existir elementos de juicio suficientes para emitir otra decisión y en consecuencia, quedará incólume el auto interlocutorio No. 266 fechado el 2 de junio de 2023, notificado por estado el 5 de junio de 2023.

Consecuente a ello, el apoderado judicial de la parte actora presenta recurso de apelación en subsidio al de reposición, contra el mismo auto.

Frente al recurso de apelación propuesto en subsidio al de reposición encuentra el despacho que sería factible por estar en presencia de un asunto de menor cuantía; sin embargo, el artículo 321 numeral 1° del Código General del Proceso, indica de manera taxativa los autos apelables y dentro de dicha numeración no se encuentra explícitamente el tema que nos concita; además, en el articulado específico del proceso divisorio no consagra el recurso de alzada como opción para atacar el auto; por ende, se negará el recurso interpuesto.

En virtud de lo expuesto el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO**,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el Auto interlocutorio No. 266 fechado el 2 de junio de 2023, notificado por estado el 5 de junio de 2023, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
FILANDIA QUINDÍO**

SEGUNDO: NEGAR por improcedente el recurso de apelación interpuesto en subsidio al de reposición, en contra el auto fechado el 2 de junio de 2023, notificado por estado el 5 de junio de 2023, por lo considerado.

NOTIFÍQUESE

GERMÁN CAMPIÑO BERMÚDEZ
Juez



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
FILANDIA QUINDÍO**

En la fecha se notificó por **ESTADO ELECTRÓNICO No. 060** el auto anterior en la siguiente dirección electrónica:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-filandia/89>

Filandia Quindío, agosto 23 de 2023 a las 07:00 a.m.

GLORIA MARCELA URIBE ÁLVAREZ
Secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
FILANDIA QUINDÍO**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE ENCUENTRA EN **FIRME**

Filandia Quindío, agosto 28 de 2023 a las 05:00 p.m.

GLORIA MARCELA URIBE ÁLVAREZ
Secretaria