



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE
SANTANDER
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CERRITO
SANTANDER.

Cerrito, veinticuatro (24) de Marzo de dos mil veintiuno (2021)

Acogiendo lo previsto en el artículo 406 y siguientes del C.G.P, y demás normas concordantes, procede el Despacho a decidir el proceso Divisorio insaturado mediante apoderado constituido para el efecto, por el señor **LUIS ADRIANO ZAMBRANO PACHECO** contra **GLADYS ROMERO GALVIS**. Solicitando se efectúe la venta del bien que en común y proindiviso poseen. Bien identificado con Número de Matrícula inmobiliaria N° 308-5478, Ubicado en la carrera 5ª N°3A-20 casco urbano del municipio de Cerrito- Santander. Con Número predial 01-00-00-00-0046-0006-0-00-00-0000. Alinderado: OCCIDENTE: calle pública. NORTE: colinda con lote de Constantino Rubiano, ORIENTE: igualmente con Constantino Rubiano y SUR: Colinda con propiedades de María Antolinez, muro al medio y encierra.

ANTECEDENTES

Admitida la demanda -luego de subsanada la misma-, se efectuó la notificación de la demandada señora **GLADYS ROMERO GALVIS**; quien contestó la demanda allanándose en cuanto a los hechos y pretensión principal de división por venta en pública subasta; sin embargo, solicitó se reconocieran en su favor las mejoras efectuadas para el sostenimiento del bien. Solicitando inspección ocular para tal efecto.

Surtido lo anterior se emitió providencia mediante la cual se decretó la venta en pública subasta del bien objeto del proceso; El secuestro del mismo y se decretó a inspección con intervención de perito, solicitada por la parte demandada.

Efectuada la diligencia de secuestro surgieron algunos particulares interrogantes, toda vez que se evidenció que el peritazgo no fue realizado personalmente por pare de quien suscribía el peritazgo, así mismo que el perito Avaluador no formaba parte del Registro Abierto de Avaluadores como lo dispone la ley 1673 de 2013.

Se presentó peritazgo respecto de las mejoras, las que fueron tasadas en un valor de UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.050.000), del que se corrió traslado a las partes. En consecuencia, se ordenó recepcionar Interrogatorio de parte de la Demandada señora Gladys Romero Galvis, para verificar lo señalado a la terminación de la diligencia de secuestro, e interrogar al perito Avaluador que presentó el dictamen pericial que sobre avalúo de mejoras; respecto de la aclaración que solicitara el apoderado de la pare demandante en el término de traslado. Allí mismo se decretó el interrogatorio del demandante Luis Adriano Zambrano Pacheco. Se dispuso la compulsas de copias y se ofició al RAA para efectos de verificar la inscripción en el mismo del perito EDGAR ENRIQUE LAROTA VILLAMIZAR, quien suscribiera el dictamen presentado con la demanda. Se ordenó la

complementación del dictamen pericial sobre mejoras.

Complementado el dictamen, en el que se mantuvo el valor inicialmente presentado, esto es de UN MILLÓN CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.050.000). Recibidas las respuestas requeridas de la Súper Intendencia De Industria Y Comercio, Corporación Colombiana Auto reguladora De Avaluadores Y Auto Regulador De Avaluadores. Se profirió auto mediante el cual se materializó la compulsa de copias, para la investigación de un presunto punible. Así mismo se profirió auto a efectos de ordenar la práctica a costa de la parte demandante del respectivo Avalúo conforme lo dispuesto en la ley 1673 de 2013, debido a que quien suscribiera el peritazgo presentado con la demanda no cumplía con el registro pertinente y necesario para que el mismo fuese incorporado en el presente trámite procesal.

En obediencia a lo anterior la parte demandante allegó Dictamen pericial de Avalúo Suscrito por la Perito NANCY GÓMEZ ROZO con registro RAA-AVAL-ANAV-27788802 que arrojó un valor del predio a dividir de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$39.869.575)

Una vez superada la suspensión de términos por pandemia decretada por Covid-19, se corrió traslado del dictamen pericial, el cual fue aceptado por la demandada, quien reiteró su interés de ejercer el derecho de compra de la cuota parte del demandante. Surtido lo anterior se procedió a efectuar un control de legalidad en el proceso para *dejar sin efectos el dictamen parcial de avalúo del predio inicialmente presentado*, tener como válidamente incorporado el ordenado de oficio, presentado con las formalidades de ley. En consecuencia, decretar a partir de ese momento procesal la venta en pública subasta y con ello la posibilidad de ejercer el derecho de compra como lo prevé el artículo 414 del C.G.P.

De la que en efecto hicieron uso las partes, tanto demandante como demandado, resolviendo la suscrita juez que el derecho le asiste a la accionada, como lo ha decantado la jurisprudencia y doctrina nacional.

En el término previsto, la demandada señora GLADYS ROMERO GALVIS procedió a efectuar la consignación equivalente al 50% del valor del avalúo del bien objeto de división en cuantía de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$19.394.790) a la cuenta de depósitos judiciales del juzgado.

Finalmente, el apoderado de la parte demandante presenta memorial solicitando se ordene el pago de los dineros a favor del demandante a nombre de este en el municipio de Chinacota.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES.

La Sentencia C- 791 de 2006 Indica y reitera la finalidad del proceso divisorio, reconociendo en favor del comunero la facultad de poner fin a la comunidad existente en

relación con un bien o un conjunto de bienes, tal como lo prevé el Código Civil, artículo 334, así como hoy lo hace el Código General del Proceso, artículo 406 y siguientes, en concordancia además con lo establecido por el artículo 2323 del C.C. que señala:

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal”

Entendiéndose con ello que, la cuota que corresponde a cada uno de los comuneros pertenece a su patrimonio particular, de donde en su libertad de negociación sobre el mismo surge su derecho a no permanecer en indivisión. En consecuencia, el legislador prevé la forma de hacerlo en los artículos 406 y siguientes del C.G.P.

Para el caso que nos ocupa una vez decretada *–válidamente*¹ la venta en pública subasta; la demandada señora GLADYS ROMERO GALVIS hizo uso del Derecho de compra que le asiste² para lo cual consignó oportunamente las expensas correspondientes conforme constancia secretarial del reporte bancario, donde se aprecia que los dineros fueron consignados en la cuenta de depósitos judiciales en la suma ya indicada, correspondiendo al valor equivalente al 50% del avalúo efectuado *–válidamente*³.

PROBLEMA JURIDICO:

Conforme a las etapas procesales surtidas; esto es: decreto de venta, dictamen de mejoras, peritaje de avalúo en firme y la consignación efectuada por parte de la demandada en el proceso, es necesario determinar la procedencia de Adjudicación, reconocimiento de mejoras en favor de la Demanda. A su vez declarar prosperas las pretensiones de la demanda materializando con ello la división del bien inmueble objeto de la Litis, esta vez como lo establece el artículo 412, 413, 414 del CGP. Teniendo en cuenta el derecho preferencial de compra que hace la demandada.

DEL CASO CONCRETO:

Como se indicó en la demanda; el señor LUIS ADRIANO ZAMBRANO PACHECO adelantó proceso DIVISORIO contra GLADYS ROMERO GALVIS. Solicitando se decrete la división por venta del bien que en común y proindiviso poseen. Bien identificado con Número de Matrícula inmobiliaria N° 308-5478, Ubicado en la carrera 5ª N°3A-20 casco urbano del municipio de Cerrito- Santander. Con Número predial 01-00-00-00-0046-0006-0-00-00-0000. Alinderado: OCCIDENTE: calle pública. NORTE: colinda con lote de Constantino Rubiano, ORIENTE: igualmente con Constantino Rubiano y SUR: Colinda con propiedades de María Antolinez, muro al medio y encierra. Predio adjudicado en partes iguales conforme escritura pública N° 602 del 18 de julio de 2012 de la Notaría 1 de Pamplona, en la que los

¹ Lo anterior teniendo en cuenta la necesidad de dejar sin efectos la decisión inicialmente tomada en este sentido por haberse fundamentado en un dictamen pericial no válido.

² Derecho preferencial previsto en el artículo 2336 del C.C.

³ Dictamen suscrito por la perito Nancy Gómez rozo.

otorgantes dispusieron la cesación de efectos civiles del Matrimonio y demás cuestiones accesorias. Solicitó igualmente se decrete el avalúo del predio, según trabajo pericial de avalúo⁴, Y la consecuente distribución del producto entre los comuneros de acuerdo con sus derechos patrimoniales y deducciones de ley.

Es decir, se cumplen a cabalidad los requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa, a saber:

1. El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contratados los demás comuneros.
2. Obra prueba que las partes son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.
3. La demanda se inscribió en el registro de instrumentos públicos.

Cumplidos los referidos requisitos y trabada la Litis – *no obstante haberse allanado la demandante a lo pretendido por el actor*-. Se dispuso en este caso la venta en pública subasta del bien, abriéndose con ello la posibilidad prescrita en el Artículo 414 del C.G.P. De la cual hicieron uso las partes, señalándose finalmente; que la titularidad del derecho de compra compete a la parte demandada, (además de tratarse el bien; del hogar de una menor, hija en común de las partes en el proceso. Y servir el bien como medio para la explotación económica de un pequeño negocio familiar de donde devenga su sustento la demandada, quien además sule las necesidades de sus hijos y su madre adulta mayor, quien vive también en el citado inmueble). Así mismo se pidió el reconocimiento de las mejoras efectuadas por la demandada, cuantificadas por perito Avaluador en la suma de UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.050.000). A quien sea de paso deben reconocerse los honorarios respectivos por el trabajo presentado en cuantía de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL DIECIOCHO PESOS MCTE (\$155.018⁰⁰) conforme lo dispuesto en el Acuerdo 1852 DE 2003 “*Por el cual se modifican los artículos 26, 28 y 37 del Acuerdo 1518 del 28 de Agosto de 2002 y el artículo 1 del 1605 del 30 de Octubre de 2002.*”. Articuló 6°, teniendo en cuenta el área del inmueble, el coeficiente de 13.50%, el SMLSV, y estrato de la vivienda urbana que en la municipalidad no superan los estratos 1 y 2 para aplicar el descuento del 40% de los valores liquidados. Dinero que deberá sufragar la demandada quien solicitó la prueba.

Sin embargo, respecto al derecho que reclama –*reconocimiento de mejoras*- dispone el Artículo 412 del C.G.P:

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

Indica la norma que a efectos del reconocimiento y pago de las mejoras efectuadas en el bien común, por una de las partes, la interesada deberá cumplir con los requisitos concurrentes, el primero de ellos, esto es la estimación bajo juramento del valor de las mismas, conforme el artículo 206 del C.G.P. que hace referencia a su vez a la figura del *juramento estimatorio*; la que se echa de menos en la contestación de la demanda, ó en su defecto en las actuaciones posteriores que surtiera la demandada. Y el requisito de la valoración mediante peritazgo, como efectivamente se hizo, a petición de la parte interesada, debidamente representada judicialmente.

Ahora, si bien con la contestación de la demanda, no se presentó el referido dictamen pericial que indica la norma; El mismo fue solicitado por la demandada y decretado por la suscrita juez considerándose como prueba idónea para el objetivo perseguido, no decretándose las testimoniales solicitadas por inconducentes y no ser medio idóneo para la existencia y tasación de las mejoras; avaluadas por el perito. Es decir, la existencia de las mismas y su valoración se encuentran probadas. No obstante, como se viene indicando, la norma señala el requisito concurrente de su estimación bajo juramento estimatorio, lo cual no se efectuó. Por tanto, no hay lugar a su reconocimiento válidamente. Igualmente ocurre con los valores que pretendiera la parte demandante se reconocieran en su favor como “expensas comunes” pues la norma es clara al respecto:

“Artículo 206. Juramento estimatorio

Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración

Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.” Subraya el despacho.

Valoración que no se realizó en la demanda, y tampoco en la contestación de la misma.

En cuanto a los gastos de la división se debe seguir lo dispuesto en el Art. 413 del C.G.P., a saber:

“ARTÍCULO 413. GASTOS DE LA DIVISIÓN. Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306.”

En consecuencia, así se dispondrá toda vez que no obra acuerdo al respecto entre las partes.

Finalmente, solicita el apoderado de la parte demandante se autorice el pago del precio correspondiente, a favor de su mandante en el banco agrario del municipio de Chinacota, por lo cual se libraré el correspondiente despacho comisorio al Juzgado promiscuo municipal de Chinacota – reparto, disponiendo la respectiva conversión de título de depósito judicial a favor del juzgado comisionado.

No se condena en costas en razón del allanamiento de la accionada.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cerrito, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DISOLVER LA COMUNIDAD EXISTENTE entre los señores LUIS ADRIANO ZAMBRANO PACHECO contra GLADYS ROMERO GALVIS. Sobre el bien inmueble identificado con Número de Matrícula inmobiliaria N° 308-5478, Ubicado en la carrera 5ª N°3A-20 casco urbano del municipio de Cerrito- Santander. Con Número predial 01-00-00-00-0046-0006-0-00-00-0000. Alinderado: OCCIDENTE: calle pública. NORTE: colinda con lote de Constantino Rubiano, ORIENTE: igualmente con Constantino Rubiano y SUR: Colinda con propiedades de María Antolinez, muro al medio y encierra. Conforme lo dispuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ADJUDICAR a la señora GLADYS ROMERO GALVIS identificada con c.c. N° 28.068.292 En ejercicio del derecho de compra a su favor el 50% del bien identificado con Número de Matrícula inmobiliaria N° 308-5478, Ubicado en la carrera 5ª N°3A-20 casco urbano del municipio de Cerrito- Santander. Con Número predial 01-00-00-00-0046-0006-0-

00-00-0000. Alinderado: OCCIDENTE: calle pública. NORTE: colinda con lote de Constantino Rubiano, ORIENTE: igualmente con Constantino Rubiano y SUR: Colinda con propiedades de María Antolinez, muro al medio y encierra, de propiedad del demandante LUIS ADRIANO ZAMBRANO PACHECO. Conforme lo expuesto en la anterior parte motiva.

TERCERO: RECONOCER como honorarios en favor del perito ANDRES DAVID SMITH VALENCIA identificado con C.C. N° 9.737.858 de Armenia, la suma de CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL DIECIOCHO PESOS MCTE (\$155.018⁰⁰) conforme lo dispuesto en el Acuerdo 1852 DE 2003 y expuesto en la parte considerativa. A cargo de la demandante señora GLADYS ROMERO GALVIS identificada con c.c. N° 28.068.292 que deberán ser cancelados dentro de los 5 días siguientes a la publicación de esta providencia.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de mejoras ó expensas a favor de la parte demandante y demandada, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO: LIBRESE DESPACHO COMISORIO al Juzgado Promiscuo Municipal De Chinacota – reparto, para que pague al señor LUIS ADRIANO ZAMBRANO PACHECO el título de depósito judicial, consignado como pago del precio del 50% que se adjudica a la demandada, elabórese la respectiva conversión de título de depósito judicial N° 460370000003036 por valor de \$19.394.790 a favor del juzgado comisionado.

SEXTO: LEVÁNTESE LA MEDIDA DE INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, e inscribáse lo resuelto en esta providencia, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria N° 308-5478.

SEPTIMO: Los gastos comunes de la división por venta serán de cargo de las partes en proporción a sus derechos 50 % y 50%, salvo que éstos convengan otra cosa. En todo caso, se dará aplicación a las reglas previstas en el art. 413 del C.G.P.

OCTAVO:-Sin costas-

Contra la presente decisión no procede recurso alguno por tratarse de un proceso de mínima cuantía, conforme lo previsto en el artículo 26 C.G.P.

NOTIFÍQUESE


NEYLA CLEMENCIA RODRIGUEZ ACEVEDO
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CERRITO – SANTANDER

El anterior auto se notificó mediante anotación en el cuadro de estados N°012, que se publica en la página web de la Rama Judicial.

En la fecha: 25 DE MARZO DE 2021

ANA CAROLINA LEAL MORENO.

Secretaria