



Veinticinco (25) de enero de 2023

Radicado 687704089001-2022-00104-00.

Al examinar la demanda de división material promovida por Carmen Yolanda Castillo Camacho y Heladio Castillo Camacho contra Briseida Camacho Talero y otros, se advierte que no reúne los requisitos exigidos por el Art 406 y 592 del Código General del proceso, ni las exigencias de la ley 2213 de 2022.

Las falencias son las siguientes:

EN CUANTO A LOS REQUISITOS DE LA DEMANDA DEL PROCESO DIVISORIO.

El artículo 406 y ss. del Código General del Proceso establece los requisitos mínimos que debe contener toda demanda divisoria, entre ellos, sus incisos 2do y 3ro reglan que:

*“...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 periodo de diez (10) años si lo fuere posible...” y “...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.”(delineado y negrilla fuera de texto).*

Bajo el anterior panorama y revisados los anexos de la demanda



se echa de menos el dictamen pericial que determine el valor del bien objeto de división, en los términos y forma que exige la citada disposición.

Si bien en el informe pericial acompañado con la demanda, se advierte la existencia de un acápite denominado “AVALUO”, en el que se establece como tal la cifra de \$32.693.494, conclusión a la que llegó el perito, con apoyo en la operación matemática que resulta del avaluó catastral del inmueble certificado por el IGAC incrementado en un 50%, este método para la vista del juzgado no es aplicable en tratándose de procesos de división.

El artículo 444 del CGP, establece dos formas de practicar avalúos en tratándose de bienes inmuebles y son: i) la pericial y ii) incrementado en un 50% el avaluó catastral de inmueble, salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real.

En línea de lo anterior, el legislador en la construcción del artículo 406 *ibid.*, establece que será pericialmente como debe establecerse el avaluó para efectos del proceso especial divisorio, sin que pueda acudir al segundo método atrás mencionado.

Lo anterior resaltando también que revisados los registros fotográficos e informaciones suministradas por el perito en el informe acompañado con la demanda, recalca que en el fondo i)



se hallan construidas dos viviendas y construcciones anexas, ii) que cuenta con cultivos y, iii) su distancia al casco urbano es relativamente corta, lo que al rompe desnuda que esa cifra de \$32.693.494, que es la que el demandante pretende sea la que corresponda al hecho relevante del avalúo, de bulto se muestra irrisoria y en bastante alejada del precio real del inmueble, aspecto que no es de insignificancia para el proceso, pues el propósito del legislador en lo que a este punto se refiere es que tal avalúo “pericial”, sirva de base para la liquidación de la comunidad en el evento en que la división material llegue a encontrarse improcedente y se llegue a materializar la almoneda.

Por lo anterior, el extremo demandante deberá presentar un avalúo pericial del inmueble objeto de división que establezca a través de alguno de los métodos autorizados, el precio real y actual del inmueble, pericia que deberá cumplir con los mandatos de que trata el artículo 226 del Código General del Proceso.

Ahora, si bien el perito invoca el numeral 4 del artículo 26 del CGP, el cual regla que para los procesos divisorios, la cuantía, en tratándose de bienes inmuebles será su avalúo catastral, incluso sin el incremento del 50%, ello es exclusivamente para establecer la competencia, no siendo equiparable al avalúo pericial que reclama el artículo 406 ibid, pues este último inexcusablemente debe ser pericial.

DE LA LEY 2213 DE 2022.



También encuentra el juzgado que, el extremo demandante, no dio cumplimiento a las exigencias de los artículos 6 y 8 de la ley 2213 de 2022, en cuanto a: **i)** informar a) que las direcciones electrónica o sitios suministrado corresponden a los utilizados por las personas demandadas y/o a notificar, b) informar la forma como las obtuvo y, c) allegar las evidencias correspondientes y, **ii)** simultáneamente enviar por medio electrónico copia de la demanda y de sus anexos a los demandados de quienes informa la dirección electrónica.

Para este despacho el hecho de la inscripción de la demanda, no resulta de utilidad para obviar las citadas cargas, pues por expresa disposición legal le corresponde al Juez decretar de oficio la cautela, tal como lo establece el artículo 409 de la norma procedimental civil.

Por tal razón, en el escrito de subsanación, el demandante deberá dar cumplimiento estricto a las exigencias de que trata ley 2213 de 2022, conforme se precisó en precedencia.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita, Santander,

RESUELVE

PRIMERO: Inadmitir la presente demanda divisoria de la referencia, de conformidad con lo expuesto en la parte



considerativa.

SEGUNDO: Conceder a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane la demanda, en los términos indicados en la parte motiva, so pena que sea rechazada. (Art. 90 C.G. del P.)

TERCERO: Reconocer personería adjetiva al abogado José Manuel Serrano Sierra, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.100.220.021 expedida en Mogotes y Tarjeta Profesional No 240.137 del C.S.J como apoderado judicial de la parte demandante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,



EDISON ERNESTO MARTINEZ GUEVARA

Para notificar a las partes el auto anterior, se anota en el ESTADO que se fija en lugar visible de la sede judicial de este despacho y en el micro sitio del mismo en la página de la rama judicial, a partir de las 8:00 am del día 26 de enero de 2023.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE SANTANDER
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
SUAITA SANTANDER