

A Despacho el presente proceso con informe que se encuentra pendiente de resolver sobre la venta. De otra parte, se informa que se encontraba pendiente que la parte actora aportara la constancia de inscripción de la demanda. De igual manera se informa que el término de un año de que trata el artículo 121 del C.G.P. vencía el 2 de septiembre de 2020, pero dada la suspensión de términos del 16 de marzo de 2020 hasta el 30 junio de 2020, y el levantamiento de la misma procedió a su reanudación a partir del 1º de julio de 2020 hasta el 2 de enero de 2021. Igualmente, y teniendo en cuenta que la afectación por la pandemia continua se prorrogó el termino hasta por seis (6) meses más, conforme lo prescribe el inciso 5º del artículo 121 ibídem, es decir, hasta el **2 de julio de 2021**.

Santiago de Cali, junio 16 de 2021.

La secretaria **MARÍA DEL CARMEN QUINTERO CARDENAS**.



AUTO INTERLOCUTORIO No.284

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021)

RAD. 760013103010201900036-00

Procede el despacho a resolver la venta solicitada por el señor **CAMILO TORRES FRASSER**, a través de apoderado judicial, en contra de **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, ROBERTO TORRES CUSBUENO, MARINA TORRES DE TAMARA Y ELMER TORRES LOAIZA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 406 y ss del C G.P.

I.ANTECEDENTES

El señor **CAMILO TORRES FRASSER** instaura proceso **VERBAL DE DIVISION MATERIAL Y/O VENTA DE BIEN COMUN** en contra de **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, ROBERTO TORRES CUSBUENO, MARINA TORRES DE TAMARA Y ELMER TORRES LOAIZA**, a efectos que se declare la venta de los siguientes bienes:

Inmueble urbano ubicado en la carrera 51 No. 3-29 del barrio Belisario Caicedo de esta ciudad de Cali, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-51865 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinado por los siguientes

linderos: NORTE: con la calle 30 antes Avenida Rojas Pinilla. SUR: predios de José Toapanta. ORIENTE: predios de Ramón Hernández, José V. Ocampo y Ana Valencia. OCCIDENTE: predios de José J. Zapata

El pago de frutos a cargo de la demandada señora María Luisa Torres Cusguen por haber usufructuado el inmueble, por un total de 26 meses, a razón de \$1.000.000 mensuales, para un total de \$26.000.000 al 9 de enero de 2019, en un porcentaje equivalente al 12.5%, es decir, la suma de \$3.250.000.

El Establecimiento de comercio denominado "Deposito de Materiales de Construcción El Saman" identificado con matrícula mercantil No. 46269-2 ubicado en la carrera 51 No. 3-29 Oeste de Cali.

El pago de frutos a cargo de la demandada señora María Luisa Torres Cusguen por haber usufructuado el mueble, por un total de 147 meses, a razón de \$500.000 mensuales, para un total de \$73.500.000 al 18 de enero de 2019, en un porcentaje equivalente al 13.222%, es decir, la suma de \$9.718.170.

II. ACTUACION PROCESAL

Los demandados ROBERTO TORRES CUSBUENO y MARINA TORRES DE TAMARA se notificaron del auto admisorio de la demanda y dentro del término de traslado no se opusieron a la venta solicitada por la parte demandante ni propusieron excepciones, ni presentaron reclamación de mejoras.

En cuanto a la demandada **MARIA LUISA TORRES CUSGUEN**, se notificó del auto admisorio de la demanda y dentro del término de traslado, si bien no se opuso a la venta solicitada por la parte demandante, solicitó reconocimiento de mejoras, gastos y formuló excepción de "**cobro de lo no debido**".

Posteriormente, la parte actora presentó reforma de la demanda, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 93 del C. G. P, mediante el cual prescinde del demandado señor ELMER TORRES LOAIZA y la pretensión concerniente al **establecimiento de comercio denominado Deposito de Materiales de Construcción El Samán**, identificado con matrícula mercantil No. 46269-2 y consecuentemente de los hechos descritos en el numeral 1 literal b; numeral 4 y lo que hace referencia a dicho establecimiento, de lo enunciado en el numeral 1 literales d, e, f y del registro de la demanda en el certificado de cámara de comercio del establecimiento comercial.

La reforma de la demanda fue admitida mediante auto interlocutorio No. 665 de fecha octubre 18 de 2019, en tal razón se tiene como únicos demandados a los señores MARIA LUISA TORRES CUSGUEN, ROBERTO TORRES CUSBUENO Y MARINA TORRES DE TAMARA, como comuneros sobre el inmueble objeto de la venta y se excluye al señor ELMER TORRES LOAIZA, este último en razón a que no es comunero del bien inmueble.

En ese sentido el bien objeto de la venta recae únicamente sobre el inmueble y se excluye al establecimiento de comercio.

Frente a la reforma admitida, los demandados ROBERTO TORRES CUSBUENO Y MARINA TORRES DE TAMARA, guardaron silencio.

En cuanto a la demandada MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, contestó la reforma, solicitó reconocimiento de mejoras, gastos y formuló excepciones de **"cobro de lo no debido"** respecto al pago de frutos reclamados y gastos solicitados por la parte actora. Sin embargo, no se opuso a la venta del inmueble.

En razón a lo anterior, una vez inscrita la demanda sobre el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria **No. 370-51865** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y como no se alegó pacto de indivisión ni hubo oposición a la venta en la contestación de la demanda, el juzgado procederá a decretar la venta del bien objeto de la demanda en pública subasta, previa las siguientes

III CONSIDERACIONES:

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 los artículos 406 y ss del CGP, el cual tiene como objeto la división material del bien o, de no ser esto posible la venta ad valorem, para así definir, en ambos casos, la forma como se deben distribuir los derechos de cada comunero.

El artículo 406 del CGP, establece que:

"todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañara la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también, certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien.

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.”

En el presente asunto, es oportuno precisar que la parte actora presentó reforma de la demanda de conformidad a lo dispuesto en el artículo 93 del C. G. P, mediante el cual prescinde del demandado señor ELMER TORRES LOAIZA y la pretensión concerniente al establecimiento de comercio denominado Deposito de Materiales de Construcción El Samán, identificado con matrícula mercantil No. 46269-2

La misma fue admitida mediante auto interlocutorio No. 665 de fecha octubre 18 de 2019, en tal razón se tiene como únicos demandados a los señores MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, ROBERTO TORRES CUSBUENO Y MARINA TORRES DE TAMARA, como comuneros sobre el inmueble objeto de la venta y se excluye al señor ELMER TORRES LOAIZA, este último en razón a que no es comunero del bien inmueble.

En ese sentido el bien objeto de la venta recae únicamente sobre el inmueble ya descrito y determinado en esta providencia, y se excluye al establecimiento de comercio.

Con la demanda se acompañó el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria número **370-51865** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, del inmueble objeto de la venta, con el cual se acredita que demandante y demandados son condueños. Documento que se presume su autenticidad, toda vez que no fue tachado de falso. Por lo que se le da pleno valor probatorio (art. 244 del C.G.P.).

Ahora bien, previo a analizar la pretensión principal relativa a decretar la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-51865 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el juzgado advierte que el demandante **CAMILO TORRES FRASSER**, en la demanda solicitó el reconocimiento de **frutos y gastos**; y en cuanto a la demandada **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN**, solicita en la contestación a la demanda principal como a la reforma, reconocimiento de **mejoras y gastos**, en ese sentido, se procederá a

establecer si a ello hay lugar, teniendo en cuenta el material probatorio recaudado conforme lo dispuesto en los artículos 412 y 413 del Código General del Proceso.

Con respecto al reconocimiento de mejoras el artículo 412 del CGP, establece 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)

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"

Por otra parte, en cuanto al reconocimiento de frutos o mejoras establece el artículo 206 del C. G. P, lo siguiente:

"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"

Por lo demás, el artículo 2328 del Código Civil, establece que:

"Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas".

En cuanto a los gastos de la venta, el artículo 413 de la misma obra, señala que:

"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.

Asimismo, señala dicha disposición que:

"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 en la licitación, o al de la compra que hiciere."

Sobre los frutos solicitados por la parte actora:

En el caso bajo estudio, se tiene que, en este asunto, el actor pretende el pago de frutos con respecto al inmueble objeto de la venta por el hecho de no haber usufrutado el inmueble desde que adquirió los porcentajes por adjudicación en sucesión de María Bárbara Cuesgun de Torres, en sentencia 025 del 10 de noviembre de 2016 del juzgado 13 de familia de Cali y a cargo de la demandada señora María Luisa Torres Cuesgüen por un total de 26 meses, a razón de \$1.000.000 mensuales, para un total de \$26.000.000 al 9 de enero de 2019, en un porcentaje equivalente al 12.5%, es decir, la suma de \$3.250.000

Pues bien, respecto a la solicitud de frutos pretendidos por el demandante con respecto al inmueble objeto de la venta por el hecho de no haber usufrutado el inmueble, conviene advertir, que los mismos fueron estimados bajo juramento de acuerdo a lo estipulado en el artículo 206 del C. G. P, y la parte demandada, a pesar que se opuso a dicha reclamación, no objeto su cuantía dentro del traslado respectivo, conforme lo exige dicha disposición.

Pues, de acuerdo a la citada disposición: ***"Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación"***.

En el presente asunto, la parte demandada, no especificó de forma razonada, la inexactitud de los frutos reclamados por el actor, con respecto al inmueble objeto de la venta, en la suma de \$3.250.000, ni para desvirtuar tal reclamación, acompañó otro dictamen pericial.

En ese sentido dicho juramento hará prueba de su monto, por lo que se le reconocerán a la parte actora la suma de \$3.250.000 por concepto de frutos en proporción al porcentaje equivalente al 12.5%, de su cuota en el inmueble objeto de la venta.

Además, revisando el dictamen pericial aportado por la parte actora, elaborado por el perito **GUILLERMO RAMOS MOSQUERA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.602.099 con registro matricula asociado No. R.N.A/C. C-04-4243 perteneciente a CORPOLONJAS DE COLOMBIA, se advierte que cumple las exigencias del artículo 226 del C.G.P., esto es claro, preciso, exhaustivo y detallado; también se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones a que arribó el experto para determinar el valor del canon mensual que produce el inmueble y de los frutos por concepto de arrendamientos que dejó de percibir el actor de haber estado arrendado el

inmueble objeto de la venta, por el hecho de no haber usufrutado el inmueble desde que adquirió los porcentajes por adjudicación en sucesión de María Bárbara Cusguen de Torres, en sentencia 025 del 10 de noviembre de 2016 del juzgado 13 de familia de Cali y a cargo de la demandada señora María Luisa Torres Cusguen. Dictamen que no fue objeto de reparo alguno por parte de los demandados. Así las cosas, se acoge en su integridad el dictamen referido.

En cuanto, al pago de mejoras que reclama la demandada señora MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, en la contestación de la demanda, y su reforma:

La demandada reclama el pago de mejoras, en los siguientes términos:

"Todas las reparaciones hechas al establecimiento de comercio y a la casa se encuentran en las facturas Nos. CE 61912755 hasta el comprobante No. C.E61912726, por valor total de \$9.726.173, (NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS)"

En tal sentido solicita se le reconozcan como mejoras, las reparaciones hechas al bien inmueble **"donde funciona el establecimiento de comercio"** por valor total de **\$9.726.173 y \$5.095.424.**

Sobre el particular, este despacho debe precisar que respecto a las pruebas documentales aportadas por la demandada señora MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, con la cual pretende acreditar el pago relacionado con el establecimiento de comercio, no serán valoradas, por lo que, los gastos en relación con el establecimiento de comercio no serán considerados ni tenidos en cuenta en este proceso.

En ese sentido, es preciso señalar, que el bien objeto de la venta recae sobre todo el inmueble ya descrito y determinado en esta providencia, en su distribución arquitectónica, ubicado en la carrera 51 No. 3-29 del barrio Belisario Caicedo de esta ciudad de Cali, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-51865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, como lo determinó el dictamen pericial elaborado por el perito **GUILLERMO RAMOS MOSQUERA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.602.099 con registro matrícula asociado No. R.N.A/C. C-04-4243 perteneciente a CORPOLONJAS DE COLOMBIA, y se excluye, de la venta lo que funciona en el mismo, esto es el establecimiento de comercio antes mencionado. Hecho que dio a la reforma de la demanda y frente a la cual la demandada en cuestión no hizo oposición a la misma.

Significa lo anterior, que únicamente procederá el despacho a establecer si hay lugar, al pago frente a la reclamación de las **mejoras y los gastos** solicitadas por la demandada señora MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, en el escrito de contestación a la reforma, sobre el inmueble objeto de la venta.

En tal sentido, en lo que respecta a las mejoras sobre el inmueble solicita se le reconozcan como mejoras, las reparaciones hechas al bien inmueble **"donde funciona el establecimiento de comercio"** por valor total de \$9.726.173 y \$5.095.424

Sin embargo, el juzgado no las reconocerá en tanto que la demandada no aporta el dictamen pericial de que trata el artículo 412 del C.G.P para efectos de determinar el valor de las mejoras reclamadas, con las exigencias del artículo 226 ibidem.

Sobre este aspecto, autorizada doctrina ha expuesto que:

"el comunero que tenga sobre todo o parte del bien mejoras, que le dan derecho al pago de la correspondiente indemnización, debe invocarlas en la demanda o en su contestación, según se trate del demandante o demandado, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento, conforme dispone el artículo 206 del Código General del Proceso, que trata de este medio probatorio, acompañada de un dictamen pericial sobre su valor, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 412 ibídem (...) si no se hace uso de esos actos para proponer las mejoras, precluye la oportunidad de invocarlas en el proceso divisorio, aunque al interesado le queda el derecho de obtener su reconocimiento en un proceso separado que, ante la ausencia de trámite especial, le corresponde adelantar por el verbal"¹

En el caso bajo estudio, la señora MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN estimó bajo juramento las mejoras que ha realizado sobre el bien común y aportó un **"dictamen"** elaborado por la contadora pública señora Indira Magali Asprilla Perea, con el fin de:

"certificar los gastos en que incurrió mi poderdante, en el bien inmueble objeto de este proceso, por concepto de las mejoras efectuadas los cuales ascienden a la suma de \$12.131.528.00"

También, aportó:

"informe de visita técnica" realizada por el arquitecto Juan Carlos Moreno Corial "para efectos de complemento de visualización y corroboración de las mejoras realizadas en el bien inmueble objeto de Litis".

¹ Camacho Azula Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III, procesos de conocimiento. 6 ed. Bogotá 2016. P. 339.

Sin embargo, los mencionados documentos lejos se encuentran de ser un dictamen pericial. Nota el despacho que, el "*dictamen*" elaborado por la contadora pública señora Indira Magali Asprilla Perea, con el fin de: "*certificar los gastos en que incurrió mi poderdante, en el bien inmueble objeto de este proceso, por concepto de las mejoras efectuadas los cuales ascienden a la suma de \$12.131.528.00*" y presentado por la mencionada profesional, solo es un presupuesto de obra donde se relacionan diversos conceptos y guarismos, pero está desprovisto de explicación alguna que dé cuenta de los aspectos concernientes a la realización de las mejoras y el modo, método o los fundamentos de cuantificar las mismas.

En estas condiciones, es claro que el documento aportado no contiene los requisitos mínimos que la ley exige para ser considerado una experticia.

El artículo 226 de nuestra normatividad procesal establece que:

"Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones"

El "*dictamen*" que se encuentra suscrito, se itera, por la contadora Indira Magali Asprilla Perea (fls.637-641), no es una prueba pericial sobre mejoras, es un dictamen sobre unos gastos que refiere realizó la demandada, pero sin soporte alguno. En efecto, se encuentra huérfano de los requisitos que nuestra normatividad procesal vigente exige para poder catalogarlo como una pericia. Se repite que en él no se realizó un intelecto o raciocinio, por parte del experto en contabilidad, pero no en avalúo de inmuebles, explicando todo lo relacionado con la construcción y cuantificación de las mejoras que la demandada MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN alega haber levantado sobre el bien inmueble objeto de este juicio, motivo por el que no puede ser considerado como una experticia y, de este modo, cumplir con el requisito exigido por el art. 412 del C.G.P.

En el mismo sentido, se encuentra el "*informe de visita técnica*" realizada por el arquitecto Juan Carlos Moreno Corial, con el objeto de: "*para efectos de complemento de visualización y corroboración de las mejoras realizadas en el bien inmueble objeto de Litis*"; pues, lo único que determina en dicho escrito, es su condición "*estructural y funcional arquitectónica*", de todo el inmueble incluyendo el local comercial que no es objeto de la venta, además, no contiene los requisitos mínimos que la ley exige para ser considerado una experticia sobre el avalúo de las mejoras.

Entonces, como no se aportó prueba pericial a la solicitud de reconocimiento de mejoras elevada por la demandada MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN es claro que no se cumplió a cabalidad con lo estipulado en el artículo 412 del Código General del Proceso, en lo que respecta a aportar dictamen pericial de su valor, motivo por el que no se reconocerán las mejoras solicitadas.

GASTOS SOLICITADOS POR LAS PARTES SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE LA VENTA

Gastos de la parte demandante **CAMILO TORRES FRASSER:**

Pretende el demandante señor CAMILO TORRES FRASSER, se le reconozca el pago de los gastos en la suma de **\$7.469.522** y que según los hechos (8 y 9) a los cuales refiere dicha pretensión, corresponden a la cancelación de inscripción de la sucesión de la causante María Bárbara Cuesguen de Torres, esto es, impuesto por mega obras, boleta fiscal y el respectivo registro.

En cuanto a la solicitud del actor, relacionada con el reconocimiento, al pago de los gastos en la suma de \$7.469.522 y que según los hechos (8 y 9) a los cuales refiere dicha pretensión, corresponden a la cancelación de inscripción de la sucesión de la causante María Bárbara Cuesguen de Torres, esto es, impuesto por mega obras, boleta fiscal y el respectivo registro, contenidos en la pruebas documentales aportadas con la demanda, el juzgado ordenará que al momento de la distribución del producto de la venta del inmueble se le asigne a él, la suma de **\$7.469.522**, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 413 del CGP.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, dichos documentos no fueron tachados de falsos por la parte contraria, por lo que se presumen auténticos y se les da pleno valor probatorio, de conformidad art. 244 del C.G.P.

Gastos de la demandada **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN:**

En cuanto a los gastos, solicita sean compensados todos los valores pagados por los siguientes conceptos:"

"pago de cámara de comercio por valor de \$1.033.100 del año 2002 al año 2008, pago de liquidaciones y primas de los Trabajadores del Establecimiento de Comercio por valor de \$5.975.002, pago de impuestos sobre la venta e IVA por valor de \$14.670.000,oo pago

*de Hipoteca por valor de \$36.087.250, pago de Segunda Hipoteca por valor de \$3.790.000, pago préstamo con la Cooperativa Solidarios-. Acuerdo de pago en Industria y Comercio por valor de \$6.232.238, pago por declaraciones de Renta del 2003 al 2009 por valor de \$3.762.000;oo **pago impuesto predial desde el año 2001 hasta el año 2008 por valor de \$8.140.349**, pago demanda laboral del trabajador Fabio Emilio Gamboa por valor de \$6.500.000,oo, y la liquidación de su contrato de trabajo suscrito con la señora María Barbara Cusguen desde el año 1999 a la fecha, por un valor aproximado de \$100.0000,oo”, este valor fue aclarado por la demandada, correspondiendo realmente a la suma de “\$100.000.000”.*

De igual manera, solicita se le reconozcan los **gastos administrativos** por el cuidado hecho al inmueble en su calidad de **"administradora"**, por la suma de \$228.500.901.

Pues bien, el despacho considera que, en cuanto a los gastos solicitados por concepto de *"pago de cámara de comercio por valor de \$1.033.100 del año 2002 al año 2008, pago de liquidaciones y primas de los Trabajadores del Establecimiento de Comercio por valor de \$5.975.002, pago de impuestos sobre la venta e IVA por valor de \$14.670.000,oo pago de Hipoteca por valor de \$36.087.250, pago de Segunda Hipoteca por valor de \$3.790.000, pago préstamo con la Cooperativa Solidarios-. Acuerdo de pago en Industria y Comercio por valor de \$6.232.238, pago por declaraciones de Renta del 2003 al 2009 por valor de \$3.762.000;oo, pago demanda laboral del trabajador Fabio Emilio Gamboa por valor de \$6.500.000,oo, y la liquidación de su contrato de trabajo suscrito con la señora María Barbara Cusguen desde el año 1999 a la fecha, por un valor aproximado de \$100.0000,oo”, este valor fue aclarado por la demandada, correspondiendo realmente a la suma de “\$100.000.000”, no se reconocerán.*

Lo anterior, por cuanto, dichos gastos refieren al establecimiento de comercio y sobre el particular, este despacho, reitera que respecto a las pruebas documentales aportadas por la demandada señora MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, con la cual pretende acreditar el pago relacionado con el establecimiento de comercio, no serán valoradas, por lo que los gastos en relación con el establecimiento de comercio no serán considerados ni tenidos en cuenta en este proceso, en virtud a la reforma presentada por la parte actora, tal como quedo dicho espacio atrás y porque hacen referencia a un negocio que funciona en el inmueble, pero que no hace parte de él.

Sin embargo, respecto del pago de impuesto predial del inmueble desde el año 2001 hasta el año 2008 por valor de \$8.140.349, se reconocerán a la demandada señora MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, ya que se encuentra acreditado en las pruebas documentales aportadas con la contestación, por lo que el juzgado ordenará que al momento de la distribución del producto de la venta del inmueble se le asigne a ella, la

suma de **\$8.140.349**, descontando el porcentaje que le correspondía asumir por ser comunera, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 413 del CGP.

En razón a que, dichos documentos, no fueron tachados de falso por la parte contraria, por lo que se presumen auténticos y se les da pleno valor probatorio, de conformidad art. 244 del CGP.

En lo que respecta a que se le reconozcan los **gastos administrativos** por el cuidado hecho al inmueble en su calidad de "**administradora**", por la suma de \$228.500.901, no se reconocerán, por cuanto, no aparecen acreditados, que dichos gastos hayan sido producto de la administración del inmueble objeto de venta y esos hacen parte de un proceso diferente como lo es el de rendición de cuentas espontáneas.

Ahora bien, advierte el despacho que la demandada MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN, propone la excepción de mérito que denomino "**cobro de lo no debido**", sin embargo, teniendo en cuenta la naturaleza de este proceso, frente a esta excepción el despacho no hará ningún pronunciamiento al respecto, por cuanto, la demandada no alegó pacto de indivisión en la contestación. Además, porque, respecto a los argumentos expuestos en esta excepción, estos fueron analizados en la oposición al pago de frutos y gastos reclamados por la parte actora y se negaron parcialmente.

En razón a lo anterior, como no se alegó pacto de indivisión ni hubo oposición a la venta en la contestación de la demanda, ni en la reforma, el juzgado procederá a decretar la venta del bien objeto de la demanda en pública subasta de conformidad al artículo 409 del CGP.

Ahora bien, como esta demanda fue presentada en vigencia del C.G.P, en este caso, es exigencia que con la demanda se acompañe el dictamen pericial que determine el valor del bien (art. 406 del C. G. P).

En el presente caso, para efectos de determinar el valor comercial del bien objeto de la venta, la parte actora presentó con la demanda el dictamen elaborado por el perito **GUILLERMO RAMOS MOSQUERA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.602.099 con registro matricula asociado No. R.N.A/C. C-04-4243 perteneciente a CORPOLONJAS DE COLOMBIA el cual arrojó un valor de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS \$400.000.000**, el despacho acogerá dicho dictamen, por cuanto, cumple las exigencias del artículo 226 de nuestra normatividad procesal por ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; y en él se explican los exámenes, métodos,

experimentos e investigaciones efectuados, los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones a que arribo el experto para determinar el valor comercial del inmueble objeto de la venta. Además, por cuanto, el mismo no fue objeto de reparo por la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el juzgado en aplicación a lo dispuesto en los artículos 406 y ss del C.G.P.,

RESUELVE:

1. NEGAR la excepción **cobro de lo no debido** que presentó la demandada **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN**, conforme lo argumentado en esta providencia.

2. DECRETAR LA VENTA en pública subasta del bien inmueble objeto de la demanda, ubicado en la carrera 51 No. 3-29 W del barrio Belisario Caicedo de esta ciudad de Cali, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-51865 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, determinado por los siguientes linderos: NORTE: con la calle 30 antes Avenida Rojas Pinilla. SUR: predios d José Toapanta. ORIENTE: predios de Ramón Hernández, José V. Ocampo y Ana Valencia. OCCIDENTE: predios de José J. Zapata

3. TENER como avalúo del bien objeto de la venta el valor determinado por el perito **GUILLERMO RAMOS MOSQUERA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.602.099 con registro matricula asociado No. R.N.A/C. C-04-4243 perteneciente a CORPOLONJAS DE COLOMBIA el cual arrojó un valor de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS \$400.000.000, mcte.**

4. ORDENAR el secuestro del bien común objeto del proceso, para lo cual, se comisiona a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE CONOCIMIENTO DE DESPACHOS COMISORIOS-REPARTO DE SANTIAGO DE CALI. LIBRAR** Despacho Comisorio correspondiente, con los insertos de rigor, **AUTORIZAR** al Juez que le corresponda para que designe secuestre de la Lista de Auxiliares de la Justicia y fije honorarios, **y CONCEDER** al Juez que le corresponda la facultad de subcomisionar si fuere el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral **primero (1º) del artículo 595 del Código General del Proceso**. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 26 del ACUERDO PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020 expedido por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-

PRESIDENCIA, "Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional".

Una vez practicado lo anterior, se procederá con el remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo, de conformidad como lo dispone el inciso primero del artículo 411 del C.G.P.

Si las partes lo consideran, podrán dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 411 del C.G.P.

5. RECONOCER el pago de **frutos civiles** solicitados por el demandante señor **CAMILO TORRES FRASSER**, la suma de \$3.250.000 por concepto de frutos en proporción al porcentaje equivalente al 12.5%, de su cuota en el inmueble objeto de la venta, por las razones expuestas en esta providencia.

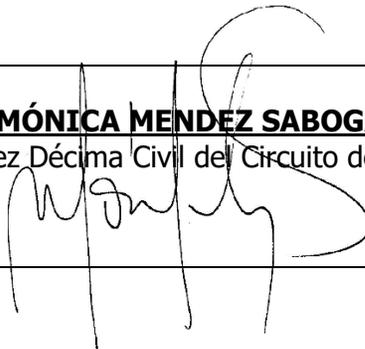
6. NEGAR el pago de las **mejoras** solicitadas por la demanda señora **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN** por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

7. NEGAR el pago de los **gastos** solicitados por la demandada señora **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN** que versan sobre el funcionamiento del establecimiento de comercio, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

8. NEGAR el pago de los **gastos administrativos** solicitados por la demandada **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN** por la suma de \$228.500.901, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

9. RECONOCER el pago de los **gastos** solicitados al demandante señor **CAMILO TORRES FRASSER**, la suma de **\$7.469.522** y a la demandada señora **MARÍA LUISA TORRES CUSGUEN**, la suma de **\$8.140.349**, descontando el porcentaje que le correspondía asumir por ser comunera, en tal sentido si hubiere remate, se les reembolsará o imputará al precio de aquel si le fuere adjudicado en la licitación, o al de la compra que se hiciere, según fuere el caso, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 413 del CGP, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFICAR la presente providencia a las partes por estado electrónico del juzgado.

 <p>Libertad y Orden República de Colombia</p>	<p>MÓNICA MENDEZ SABOGAL Juez Décima Civil del Circuito de Cali</p> 
---	---