



DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
JUZGADO TERCERO CIVIL
DEL CIRCUITO

Expediente N° 500013153003 2018 00077 00

Villavicencio, veinticuatro (24) de noviembre del 2020.

Entra el despacho a resolver sobre la procedencia de la división ad valorem del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230 – 15391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

ANTECEDENTES

En principio, el ciudadano Eduardo Malpica Malpica demandó a Martha Isabel Malpica Malpica para efectos de que se ordenara la venta del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230 – 15391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, del cual son propietarios en un 50% cada uno.

Posteriormente, se admitió la demanda en contra de la señora Malpica Malpica, quien se notificó por conducta concluyente, persona que dijo oponerse, pero no alegó pacto de indivisión, ni solicitó interrogar al evaluador que llevó a cabo el experticio con que se acompañó el libelo, pero sí aportó dictamen pericial.

Ahora, comoquiera que no resta labor por practicar, se procederá a resolver sobre la procedencia de la división ad valorem del inmueble objeto de este proceso.

CONSIDERACIONES

Inicialmente, es preciso recordar cómo la acción divisoria puede ser ejercida por cualquiera de los condueños en contra de los demás titulares del derecho de dominio, y que tiene como finalidad acabar con la comunidad que exista sobre el bien objeto de las pretensiones, de acuerdo a lo normado en el artículo 406 del Código General del Proceso.

En tal sentido, se estima que en un primer momento del proceso divisorio se hace el examen consistente en verificar si la solicitud de división material o ad valorem, dependiendo de lo peticionado, es jurídica y/o físicamente viable, oportunidad en que se decretará la correspondiente división, o se denegará la misma.

Por tanto, el juzgado encuentra que es en esta ocasión en que se torna procedente disponer sobre la posibilidad de acceder o no al fraccionamiento peticionado por la actora, para lo cual basta, primero, con señalar que en el expediente se encuentra acreditado que tanto demandante como demandado son titulares del 50% del derecho de dominio, cada uno, lo que de inmediato da por sentado lo concerniente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva; y segundo, la parte actora reclamó la venta del bien común en subasta pública, aspecto sobre el cual no existe ningún reparo, puesto que –como se dejó dicho en auto de 17 de julio del 2018¹– el demandado no adujo pacto de indivisión, ni se advierte por parte de este despacho alguna circunstancia que impida dicho proceder.

Corolario de lo anterior, el despacho considera que es viable acceder a las pretensiones planteadas por el ciudadano Eduardo Malpica, lo que obligatoriamente conduce a ordenar la venta del inmueble, en los términos fijados en el artículo 411 del Código General del Proceso, y demás normas concordantes.

No obstante, existe un punto adicional que merece la atención del despacho y corresponde al reconocimiento de mejoras por parte de la demandada.

Respecto al reconocimiento de mejoras, el juzgado encuentra que efectivamente la señora Martha Malpica hizo uso de la facultad contemplada en el artículo 412 del Código General del Proceso, el cual –en su inciso 1º– estipula:

«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)

¹ Ver folio 162, c. ppal.

días. En el auto que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.»

En ese sentido, se advierte que se hizo una discriminación de las mejoras realizadas en el dictamen pericial, lo cual puede verse a folios 91 a 93, así como que se indicó el valor de las mismas (COP\$95.104.588,92), y se acompañó un experticio que sirve de soporte a todo ello, el cual cumple con las exigencias contenidas en el inciso final del canon 226 de la codificación citada.

Ahora, una vez se corrió traslado de la solicitud de mejoras a la parte demandante, éste se limitó a señalar que *«(...) han sido pagadas en el porcentaje de su participación **CINCUENTA POR CIENTO (50%)**, de conformidad a la sociedad de hecho constituida por demandante y demandada y es objeto de rendición de cuentas provocadas en el proceso No. 50001315300320170040000»²*; manifestación que no es suficiente para desconocer el derecho de la ciudadana Malpica Malpica, o para restarle mérito a la misma, puesto que refiere a un proceso extraño a este juicio, aunado a que ello no desdice el dicho de la solicitante, más cuando pretende asumirse la existencia de una supuesta sociedad de hecho y que con los resultados de la misma se pagaron los gastos en que incurrió la demandada para levantar mejoras sobre el bien objeto de este caso, sin que medie prueba alguna que dé soporte a tal alegato, más cuando era carga del demandante, por asistirle interés en ello, acreditar dicha situación, conforme al precepto 167, inciso 1º, del estatuto procesal, que refiere cómo *«[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen»*.

Así las cosas, el despacho observa que el dictamen aportado cumple con las exigencias formales que toda experticia debe reunir, aunado a que en el mismo se determinó su finalidad de manera clara, puesto que se señaló cómo *«(...) tiene por propósito cualificar y cuantificar las obras civiles adelantadas para cambiar el uso de una vivienda con fines comerciales. Ello significa, en primera instancia representar gráficamente el inmueble "Restaurante La Cofradía" para visualizar la redistribución de espacios, la ampliación del área construida y su modernización. En segunda instancia, con ánimo de valorar el costo actual de las mejoras desarrolladas en dos fases, la primera durante el año de 1995 y la segunda durante el año 2010»³*.

² Ver folio 168, c. ppal.

³ Ver folio 87, c. ppal.

Para la realización de la experticia hizo una reseña de las intervenciones realizadas en el inmueble para los años 1995 y 2010, como fue advertido en el objeto de la pericia, oportunidad en que se representó el área intervenida en una y otra oportunidad, luego –en un acápite diferente– se explicó la forma en que fue desarrollado el estudio reflejado en el experticio, ocasión en que se indicó:

«Se adelantó un trabajo de campo que permitió establecer la antigua distribución de espacios de la vivienda y la medición de áreas intervenidas. Se ejecutó un inventario de obras resumido en 16 Capítulos de construcción y 94 [ítems] de construcción. El inventario de obras y especificaciones se acopió en un inventario cuantificado al cual se le estableció su valor a la fecha, según precios de la oferta comercial, (CONSTRUDATA, Home Center, Base de Datos de la Gobernación del Meta y consultas en establecimientos comerciales). Posteriormente, acorde con la fecha de ejecución se castigaron los valores con un factor de depreciación por Vetustez, y Estado de Conservación acorde con Fitto y Corvini (Resolución 0620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi). Factores de depreciación, 16,31% Fase 1 y 6,37 Fase 2. (...)»⁴.

Todo lo anterior fue representado en las tablas obrantes a folios 91 a 93, las que arrojaron un valor de \$51.349518.05 para la primera fase, ocurrida en 1995, y de \$43.755.070,87 para la segunda, sucedida en 2010, tomándose como total la cantidad de \$95.104.588,92.

En ese sentido, el despacho considera que el proceder del experto para determinar el valor de las obras a la fecha de hoy fue adecuado y se asemejó a lo descrito en la Resolución 620 del 2008, proferida por el IGAC, en su artículo 13, que contempla la práctica del «método de costo de reposición», el cual estipula:

«En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

⁴ Ver folio 89, *ibídem*.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante».

Lo anterior en virtud a que la resolución referida no establece un procedimiento específico para la valuación de mejoras realizadas sobre inmuebles, de modo que debía acudirse a aquella que permitiera identificar los cambios elaborados y la verificación de su valor, una vez determinada la depreciación del mismo, todo lo cual contempla el método practicado, y que fue aplicado en el experticio, conforme se desprende del mismo, como quedó visto anteriormente.

Por tanto, esta juzgadora no advierte la existencia de falencias técnicas que resten mérito al dictamen aportado por la demandada, aunado a que la parte actora no desconoció la existencia de mejoras, sino que admitió la realización de las mismas al señalar que éstas fueron pagadas con el porcentaje de su participación en la supuesta sociedad de hecho que sostienen, aunado a que no debatió el monto fijado por dicho concepto.

Corolario de lo anterior, el despacho reconocerá el valor señalado en el peritazgo aportado por la señora Martha Malpica, el cual asciende a \$95.104.588,92.

Por último, el juzgado advierte que en el asunto de la referencia obran dos dictámenes por los que se avaluó el bien objeto de este juicio, los cuales ofrecen unos valores distintos, por lo que existe controversia en relación con el monto a señalar como base de la venta en subasta pública; sin embargo, también se colige que tal punto ha de ser resuelto del mismo modo que se hace en el caso de los remates en los procesos ejecutivos, según lo prescrito en el inciso 1º del canon 411 del Código General del Proceso, que refiere:

*«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.»*
(Negritas ajenas al texto)

En ese sentido, lo que se ha de ordenar en esta oportunidad entonces será el secuestro del inmueble, y una vez practicado éste, se procederá a señalar fecha para llevar a cabo el remate, para lo cual deberá indicarse el monto base de dicha puja,

lo que se resolverá en providencia distinta a la presente, de modo que no hay lugar a discernir sobre tal punto en esta ocasión.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio,

RESUELVE:

Primero: Ordenar la venta en pública subasta del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230 – 15391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, conforme a lo expuesto en esta audiencia.

Segundo: Decretar el secuestro del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230 – 15391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio. Para el cumplimiento de lo anterior, se comisiona con amplias facultades de ley al Alcalde Municipal de Villavicencio. Se le otorga la facultad de subcomisionar, así como la de designar un secuestre que figure en la lista oficial de estos Juzgados, en caso que el auxiliar designado no comparezca a la diligencia, advirtiéndole que solo podrán ser designados como secuestres quienes hayan obtenido licencia con arreglo a la reglamentación que expida el Consejo Superior de la Judicatura. No podrá fijar honorarios por la asistencia a la diligencia de secuestro. Líbrese el despacho comisorio correspondiente con los insertos del caso.

Se designa como secuestre a Jurídica Fajardo González SAS, a quien se le comunicará el nombramiento en los términos del artículo 49 del Código General del Proceso.

Tercero: Reconocer en favor de Martha Isabel Malpica Malpica la suma de COP\$95.104.588,92, por concepto de mejoras realizadas sobre el bien identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230 – 15391 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, según lo analizado en esta providencia.

Notifíquese,



YENNIS DEL CARMEN LAMBRAÑO FINAMORE
Juez

Firmado Por:

YENIS DEL CARMEN LAMBRÑO FINAMORE

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 003 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
VILLAVICENCIO-META**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez
jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario
2364/12

Código de verificación:

**565ae42c472d6d031beae68d1a0ff914197223715f781e3656b8159454d
eeba8**

Documento generado en 24/11/2020 11:41:21 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>