



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

**VENTA EN PÚBLICA SUBASTA DEL BIEN INMUEBLE EN COMÚN EN PROCESO DIVISORIO – IMPOSIBILIDAD DE ORDENAR LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALUÓ QUE RECAE SOBRE EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN ANTE EL SILENCIO DE LAS PARTES: En la norma no se prevé la exigencia de ordenar la actualización del avaluó, teniendo aún las partes la potestad de “señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.**

En efecto, para el proceso divisorio, el inciso 1º del artículo 411 del Código General del Proceso, dispone que “En la providencia que decreta 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 avaluó. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien”. En el mencionado precepto no se prevé la exigencia de ordenar la actualización del avaluó, teniendo aún las partes la potestad de “señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación” conforme lo dispone el inciso segundo del precepto en cita, por lo que al ordenar la actualización del avaluó en los términos trazados por la funcionaria de instancia, se cercena el derecho de los comuneros de señalar el precio y la base del remate, siempre y cuando fuesen capaces y lo soliciten de común acuerdo.

**VENTA EN PÚBLICA SUBASTA DEL BIEN INMUEBLE EN COMÚN EN PROCESO DIVISORIO – IMPOSIBILIDAD DE ORDENAR LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALUÓ QUE RECAE SOBRE EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN ANTE EL SILENCIO DE LAS PARTES: Inviabile aplicar la regla prevista en el artículo 457 del Código General del Proceso, relativa a la posibilidad de aportar un nuevo avaluó, cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avaluó quedo en firme.**

Por otra parte, se advierte, que dentro del presente juicio divisorio no se ha realizado la primera licitación, siendo inviable aplicar la regla prevista en el artículo 457 del Código General del Proceso, relativa a la posibilidad de aportar un nuevo avaluó, cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avaluó quedo en firme, toda vez que la diligencia de remate aún no se ha practicado ni la primera vez, mucho menos se ha declarado sin valor el remate.

**VENTA EN PÚBLICA SUBASTA DEL BIEN INMUEBLE EN COMÚN EN PROCESO DIVISORIO – IMPOSIBILIDAD DE ORDENAR LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALUÓ QUE RECAE SOBRE EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN ANTE EL SILENCIO DE LAS PARTES: Por imposibilidad de ejercer el derecho de compra, pues debe ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta del bien común.**

Finalmente, con la actualización del avaluó ordenado se dificulta el derecho de compra de qué trata el artículo 2336 del código civil al disponer que “cuando alguno o algunos comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes pagándoles la cuota que les corresponda, según el avaluó de la cosa”, derecho de compra que debe ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta del bien común, conforme lo regla el artículo 414 del C. G. del P.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**Departamento de Boyacá**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SANTA ROSA DE VITERBO  
“PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE LA NACIÓN”  
Ley 1128 de 2007**

**SALA ÚNICA**

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| CLASE DE PROCESO   | : | DIVISORIO   |
| RADICACIÓN         | : | 15238310300320190005701                                   |
| DEMANDANTES        | : | LUIS HUMBERTO SALAMANCA LLACH y OTROS                     |
| DEMANDADO          | : | ALFONSO JOSE SALAMANCA LLACH                              |
| MOTIVO             | : | APELACIÓN AUTO DECRETA VENTA AD VALOREM-<br>ORDENA AVALÚO |
| MAGISTRADO PONENTE | : | EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA                               |

Santa Rosa de Viterbo, trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**ASUNTO POR DECIDIR:**

El recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de los demandantes contra el numeral segundo del auto del 19 de octubre de 2020, emitido por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DUITAMA, por medio del cual, se ordenó la actualización del avalúo que recae sobre el predio objeto de división.

**ANTECEDENTES PROCESALES:**

Para efectos de la decisión a adoptarse, son relevantes los siguientes:

1.- Los señores LUIS HUMBERTO SALAMANCA LLACH, JUAN HERNANDO SALAMANCA SANTAELLA, en representación de su padre fallecido HERNANDO SALAMANCA LLACH, SONIA CONSTANZA SALAMANCA LLACH y ALBERTO DEMETRIO SALAMANCA LLACH, quien obra a través de apoderada general MARIA FERNANDA SALAMANCA GARAVITO, a través de apoderado judicial, promovieron demanda para obtener la división o venta del bien común, contra ALFONSO JOSE SALAMANCA LLACH.

2.- La demanda correspondió por reparto al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Duitama, judicatura que, tras advertir subsanados los defectos, admitió la demanda por auto del 19 de septiembre de 2019.

3- El demandado Alfonso José Salamanca Llach, mediante apoderado judicial manifestó expresamente allanarse a las pretensiones de la demanda, reconociendo los fundamentos de hecho allí expuestos y requiriendo el proferimiento de sentencia de conformidad con todo lo solicitado en la demanda.

4.- Por su parte, el de curador *ad litem* de los Herederos Indeterminados de Hernando Salamanca Llach, expresó su no oposición a las pretensiones y atenerse a lo que resulte probado.

### **PROVIDENCIA IMPUGNADA**

Mediante providencia del 19 de octubre de 2020, el A quo, decretó la venta en pública subasta del bien inmueble en común, cuyo producto se dividirá entre los comuneros en la proporción a los derechos que cada uno de ellos tenga sobre el bien. Además, ordenó la actualización del avalúo sobre el inmueble objeto de la venta, a efectos de que se establezca el precio sobre el cual se hará postura para el remate del mismo.

Para arribar a la anterior decisión tuvo como fundamento que los comuneros adquirieron el inmueble urbano distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 074-47020, cédula catastral 15238910008890001000, ubicado en la carrera 42 No. 5A -86 Interior 3, hoy con acceso por la calle 13 (sin nomenclatura), mediante Escritura Pública No. 545 del 30 de diciembre de 1991, a través de la cual se liquidó la sociedad Salamanca Llach LTDA, adjudicándoseles el equivalente al 20% del predio a cada uno, sin que exista pacto alguno de que enerve la división impetrada, según los medios de convencimiento allegados a la actuación y las manifestaciones esgrimidas tanto en la contestación de la demanda del señor Alfonso José Salamanca Llach, como en la réplica allegada por el representante de los Herederos Indeterminados del señor Hernando Salamanca Llach, por lo que accedió a decretar la división ordenando la venta en pública subasta del predio.

Finalmente, agregó que, en aplicación a lo previsto en el artículo 411 del Código General del Proceso, procedía el secuestro del bien objeto de las pretensiones, así como la actualización del avalúo aportado con el libelo introductorio.

## **DE LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión anterior, el apoderado judicial de la parte demandante presentó recurso de apelación, con sustento en los siguientes argumentos.

1.- Señaló que ninguna de las partes dentro de las oportunidades procesales, se opuso al avalúo, por lo que el A quo no puede ordenar la actualización, ya que las partes no han solicitado su actualización o modificación.

2.- Agregó que ante la pandemia por COVID 19, el aislamiento obligatorio y las emergencias económicas dan cuenta de un fenómeno de la desaceleración de la economía, por lo que los bienes muebles e inmuebles han sufrido un fenómeno de estancamiento económico, razón por la que no resulta procedente ni lógico que, en este momento, se ordene la actualización de un avalúo ya que las partes han considerado de manera tacita, que se encuentra aún ajustado a los precios del mercado.

3.- La actualización del avalúo procede solo en los casos contemplados en el artículo 457 del C. G. del P., y lo es para procesos ejecutivos, además es una facultad que tiene el demandado o las partes, si lo piden, para el caso que nos ocupa ninguna de las partes está solicitando la actualización del avalúo, tratándose de una facultad de parte, que ninguna de ellas ha ejercido en el presente asunto.

## **LA SALA CONSIDERA:**

### **1.- Del problema jurídico:**

Atendiendo el escrito de impugnación, corresponde a la Sala establecer si era procedente ordenar la actualización del avalúo, por parte de la Juez Tercero Civil del Circuito de Duitama, en el auto mediante el cual se ordenó la venta en pública subasta del inmueble objeto de división proferido el 19 de octubre de 2020.

## 2.- Del proceso divisorio.

El propósito del proceso divisorio es poner fin a la comunidad asignando a cada titular el derecho que le corresponde, bien sea a través de la división material de la cosa, cuando el bien pueda partirse materialmente sin que por ello se deteriore su valor; o a través de la venta del bien, cuando la cosa sea física o jurídicamente indivisible, para que con su producto se distribuya entre los comuneros.

Cuando se trate de bienes inmuebles, la prueba de la existencia de la comunidad debe ser, la escritura pública que sirva de título sobre el derecho de cada comunero, debiéndose anexar el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo predio, para determinar la situación jurídica del bien.

El inciso 3º del artículo 406 del C. G. del P. presenta como requisito formal de la demanda “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”

Por su parte el art. 409 del mismo estatuto, dispone que “Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo”

En el caso sub judice, con la demanda se aportó el avalúo practicado sobre el inmueble objeto de división *ad valorem* de fecha de elaboración del 05 de abril de 2019, en donde a través del perito se valoró el predio ubicado en la carrera 42 No. 5A -86 Interior 3, hoy con acceso por la calle 13 (sin nomenclatura), de la ciudad de Duitama, en la suma de NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL, CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE \$ 9.446.497.197.

Al momento de admitirse la demanda, el *A quo*, ordenó en el numeral cuarto complementar el dictamen presentado, “*determinando el tipo de división que fuere procedente respecto del inmueble materia de litis, con la correspondiente partición del mismo si fuere necesario*”, aclaración que fue incorporada a través de providencia del 31 de octubre de 2019, en donde se determinó por parte del perito

la imposibilidad de división material por las normas del POT y el embargo de una de las cuotas partes. (fl. 44)

En la misma providencia se corrió traslado del libelo genitor al demandado por diez (10) días, quien se allanó a las pretensiones formuladas, tal como se desprende de la actuación allegada, teniéndose como único avalúo, el allegado por la parte demandante, ante lo cual ninguno de los extremos de la litis manifestó reparo alguno.

La funcionaria de instancia en la providencia objeto de recurso, determinó, además de la venta ad valorem, la actualización del avalúo sobre el inmueble objeto de la venta a efectos de que se establezca el precio sobre el cual se hará postura para el remate del mismo.

Bajo los anteriores parámetros procede el suscrito magistrado a establecer si, como lo considera el recurrente, no resultaba procedente ordenar la actualización del avalúo, ante el silencio de las partes y el estancamiento económico que afecta el inmueble debido a la pandemia por covid 19, sin que pueda aplicarse el artículo 457 del C. G. del P, para el proceso divisorio.

Preliminarmente advierte la Sala, que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 411 del C. G del P., en las causas divisorias, «se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura, será el total del avalúo», por lo que, contrario a lo sostenido por el recurrente, si resulta ser aplicable, lo dispuesto por el artículo 457 del C.G. del P.

No obstante, dichas reglas no pueden aplicarse de forma automática en el proceso divisorio, particularmente en el tema del avalúo, pues las partes pueden prescindir de él, si señalan de común acuerdo el valor del bien, al respecto la doctrina<sup>1</sup> sobre el particular ha señalado que:

*“El avalúo puede no realizarse o inclusive ser desconocido si las partes señalan de común acuerdo el valor del bien, para lo cual basta con presentar un escrito en el cual manifiesten su deseo de asignar un determinado valor al bien a dividir o vender. En suma, los comuneros por ser propietarios, son los llamados a determinar el valor del*

---

<sup>1</sup> Código General del Proceso Parte Especial, Hernán Fabio López Blanco Dupre Editores 2018 Pág. 326.

*bien cuya venta o división se persigue y si actúan de consuno pueden señalar el que quieran lo que deben hacer “antes de fijarse fecha para la licitación””.*

En el particular caso planteado, existen diversas circunstancias que impiden que la actualización del avalúo del inmueble ordenada por la funcionaria de instancia, sea aplicable.

En efecto, para el proceso divisorio, el inciso 1º del artículo 411 del Código General del Proceso, dispone que “En la providencia que decreta 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”.

En el mencionado precepto no se prevé la exigencia de ordenar la actualización del avalúo, teniendo aún las partes la potestad de “señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación” conforme lo dispone el inciso segundo del precepto en cita, por lo que al ordenar la actualización del avalúo en los términos trazados por la funcionaria de instancia, se cercena el derecho de los comuneros de señalar el precio y la base del remate, siempre y cuando fuesen capaces y lo soliciten de común acuerdo.

Por otra parte, se advierte, que dentro del presente juicio divisorio no se ha realizado la primera licitación, siendo inviable aplicar la regla prevista en el artículo 457 del Código General del Proceso, relativa a la posibilidad de aportar un nuevo avalúo, cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedo en firme, toda vez que la diligencia de remate aún no se ha practicado ni la primera vez, mucho menos se ha declarado sin valor el remate.

Finalmente, con la actualización del avalúo ordenado se dificulta el derecho de compra de qué trata el artículo 2336 del código civil al disponer que “cuando alguno o algunos comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes pagándoles la cuota que les corresponda, **según el avalúo de la cosa**”. (Negritas fuera de texto), derecho de compra que debe ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta del bien común, conforme lo regla el artículo 414 del C. G. del P.

Fluye de las anteriores consideraciones, que los motivos señalados por el *A quo*, para ordenar la actualización del avalúo, no se enmarcan en los supuestos de que tratan los artículos. 411 del C. G del P., ni en lo dispuesto por el 457 ibídem, por lo que el numeral segundo providencia impugnada habrá que revocarse.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el SUSCRITO MAGISTRADO DE LA SALA CUARTA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ,

## **RESUELVE:**

**PRIMERO: REVOCAR** el numeral segundo del auto apelado, esto es, el de fecha 19 de octubre de 2020 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Duitama.

**SEGUNDO: DEVOLVER** el expediente al Juzgado de conocimiento.

**TERCERO: SIN** costas en esta instancia por no haberse causado.

**NOTIFÍQUESE, DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE**

  
**EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA**  
**Magistrado**