

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., siete (7) de julio de dos mil
veintidós (2022).

Ref: Liquidación de sociedad conyugal de Jhon
Henry Segura Sánchez c/. Luz Aleida
León Caballero. Exp. 25899-31-10-001-
2019-00506-02.

Pasa a decidirse el recurso de apelación
interpuesto por el demandante contra el auto de 23 de marzo
último proferido por el juzgado primero de familia de
Zipaquirá dentro del presente asunto, mediante el cual
resolvió el incidente de objeción a los inventarios y avalúos,
teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

Luego de haberse declarado la cesación de los
efectos civiles del matrimonio religioso celebrado entre las
partes el 20 de octubre de 2007 en la parroquia Virgen del
Rosario de Calahorra del municipio de Cajicá por sentencia
de 12 de marzo de 2019, donde se ordenó la liquidación de
la sociedad conyugal, el actor propuso el correspondiente
trámite liquidatorio.

Así, efectuada la facción de inventarios y
avalúos, objetaron las partes las partidas incluidas por cada
una de ellas en la dicha diligencia. La demandada lo hizo
protestando concretamente el valor de la partida segunda del
activo, consistente en las mejoras plantadas sobre la casa 4
de la carrera 6 #5-41 del municipio de Cajicá, en la medida

en que las realizadas en el lote de propiedad del demandante fueron muchas más de las que aquél enlista, pues recibió el lote por donación con apenas una construcción en obra negra, de modo que fue en vigencia de la sociedad conyugal que se efectuaron las mejoras -obra gris y obra blanca-, por lo que su valor, de acuerdo con el dictamen pericial que aportó a ese efecto, asciende a \$158'558.400.

Por su parte, el demandante objetó los inventarios pidiendo excluir la partida donde se incluyen los rendimientos de la empresa Industrias y Construcciones Zima y Cía Ltda. devengados en vigencia de la sociedad conyugal, aduciendo, en síntesis, que aquellos no existieron, pues la empresa no sólo se encuentra disuelta y en estado de liquidación, sino que además sus acciones eran 'simbólicas', porque hizo parte como gerente comercial y director de obras, pero no recibía utilidades.

Mediante el proveído apelado, el juzgado declaró fundadas parcialmente las objeciones; en relación con las mejoras, tras considerar que si bien las partes aceptaron que se hicieron mejoras sobre el bien en cuestión en vigencia de la sociedad conyugal, lo que debaten es acerca de su valor: mientras el demandante aduce que la casa fue entregada completamente terminada y lo que realizó con su cónyuge fueron cosas mínimas, aquélla sostiene que la construcción fue recibida en obra gris y la mejoraron ambos, al punto que sólo se pasaron cuando ésta estuvo medianamente habitable, versión que, en últimas, es la que ofrece respaldo entre las pruebas; y no solo por las contradicciones en que incurrieron el hermano y el padre del demandante al declarar en el proceso, sino porque ninguna prueba se trajo a la actuación tendiente a acreditar que las mejoras ciertamente fueron erigidas con dineros de los padres, sin contar con que las fotografías del bien tomadas para la época de las nupcias que se aportaron a los autos, esto es, para agosto de 2007, indican que ese era el estado de la construcción, cual lo admitió el padre del actor reconociendo que la obra se terminó ya en vigencia del vínculo conyugal; así, como el dictamen avaluó las mejoras en \$158'558.400,

basándose en el valor comercial de éstas, pues no pudo sustentar cuándo se efectuaron y su costo, éste es el que ha de reconocerse, especialmente cuando las mejoras como tales ya no pueden inventariarse, pues el predio –bien propio– pertenece a otra persona, a quien el demandante lo entregó en dación en pago; en relación con los rendimientos de la sociedad Industrias y Construcciones Zima y Cía Ltda., hizo ver que éstos no pueden incluirse, porque no se demostró que al demandante le hayan correspondido utilidades y en qué cantidad.

Inconforme con esa decisión, el demandante formuló recurso de reposición y, subsidiariamente, de apelación; frustráneo el primero, le fue concedido el segundo en el efecto devolutivo el cual, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- El recurso de apelación

Aduce que no ha debido reconocerse ese valor por concepto de mejoras, pues el bien fue donado con su respectiva construcción ya completamente terminada; además, el perito no cumple con las calidades necesarias sobre formación académica para llevar a cabo el avalúo de ese tipo de bienes en los términos de la ley 1673 de 2013, pues apenas dijo ser bachiller, cuando lo que se exige para ese efecto es tener formación en uno o más programas académicos reconocidos por el Ministerio de Educación; de otro lado, no pudo precisar la antigüedad de las mejoras, por lo que no se entiende de dónde extrajo su valor, ya que para ello debe existir un presupuesto de obra, un estudio de valores unitarios y el método adecuado para este tipo de avalúos es el de costo reposición, descontándole la depreciación acumulada, sin que pueda servir de pretexto la falta de colaboración de las partes para aplicar el método de comparación de mercado, algo suficiente para no establecer el valor de la partida con arreglo a éste.

Consideraciones

Sabido es que “[l]os bienes inmuebles y sus elementos incorporados, destinados o accesorios, obtenidos por cualquiera de los miembros de la pareja antes del matrimonio, a cualquier título, así como todos los bienes que se les integren posteriormente, sea natural o jurídicamente (accesión o confusión en la propiedad desmembrada) o por la industria de cualquiera de los cónyuges (mejora) [Nº. 3, Art. 1783 C.C.], se mantienen como propios de cada cual y no ingresan a la sociedad conyugal” (Medina Pabón, Juan Enrique. Derecho Civil Derecho de Familia. Universidad del Rosario, cuarta edición. Bogotá, 2014, pág. 159).

Sin embargo, cuando el bien sufre algún incremento, “[s]i el aumento es fortuito, nada se le debe a la sociedad [Inc. 2, Art. 1827 C.C.], pero si el incremento de valor se debe a mejoras o bienes destinados al servicio del inmueble, sufragados con recursos sociales, el propietario se los deberá a la sociedad conyugal –no importa si el gasto lo hizo el mismo cónyuge propietario o el otro, al precio en que se hizo la mejora, corregido en su poder adquisitivo. Correlativamente si el bien sufre un deterioro físico o en su valor que no se deba a la acción del hombre, la pérdida la sufre el cónyuge propietario y la sociedad no le debe nada [Inc. 1º, Art. 1827 C.C.]” (ob cit., pág 160).

Aquí, la demandada, sin desconocer que la casa 4 de la carrera 6 #5-41 del municipio de Cajicá es un bien propio, en tanto que éste le fue entregado al demandante en donación que le hizo su progenitora por escritura 215 de 29 de abril de 2008 de la notaría de Cajicá, reclamó las mejoras que respecto de esa edificación se hicieron, sobre la base de que la construcción se entregó en obra negra, cual en últimas lo corroboran los testimonios de Samaris Liliana González y Rubiela León Caballero, así como las fotografías aportadas por aquélla, donde se puede percibir no sólo el estado en que se encontraba el bien [con la fachada en sólo bloque y cemento, sin ventanales, ni puertas], sino también a la pareja haciendo arreglos como la instalación de pisos, acaso persuadida de que la prueba de las mejoras no ha de ser solemne y para su

reconocimiento es menester entonces comprobar su existencia y su titularidad.

A pesar de lo dicente de esa prueba, alega el demandante que a la época de la donación la casa tenía ya todas sus terminaciones y sólo le hicieron unos pocos ajustes, cuyos materiales corrieron por cuenta de sus progenitores; algo que, de cara a esa prueba a que acaba de referirse el Tribunal, resulta contraevidente, pues existiendo semejante evidencia de que las mejoras se erigieron en vigencia de la sociedad conyugal y que por ello fue la pareja la que las realizó, la única manera de arruinar el valor persuasivo de ese medio de persuasión era trayendo al proceso pruebas macizas de que no obstante lo que las imágenes indican, esto no era así, es decir, en hombros del actor corría la carga de demostrar las verdaderas condiciones en que fue entregado el bien cuando se le hizo la donación.

Carga que, debe reconocerse, ni de lejos alcanzó; empezando porque lo que dice el folio de matrícula inmobiliaria del bien, es que la unidad privada cuenta con un *“área de 138.33 M2 (total construida) con coeficiente de 25%”*, pero ninguna atestación relativa al estado en que se encontraba la casa existe sobre el particular, concretamente, si la construcción estaba completamente terminada; de otro lado, están los testimonios de María Eugenia Sánchez de Segura, José Iván Segura Gutiérrez, Iván Darío Segura Sánchez, padres y hermano del actor, quienes simplemente negaron que en vigencia del matrimonio se hayan podido plantar mejoras en el predio, sobre la base de que la unidad se entregó *‘perfectamente terminada’* y con *‘muy buenos acabados’* y, por ende, ya no era necesario hacerle mayores ajustes, salvo que la pareja quisiera modificar algo por cuestiones de gusto.

El parentesco de los testigos con el actor, obviamente, es algo que afecta su credibilidad. Mas, también es cierto que esa mácula de sospecha no es razón para ignorarlos, puesto que, como lo ha dicho la jurisprudencia *“la sospecha sola no es bastante para descalificar*

testimonios de ese jaez. Hoy día ‘la sospecha no descalifica [ese tipo de testimonio] de antemano -pues ahora se escucha al sospechoso-, sino que simplemente se mira con cierta aprensión a la hora de auscultar qué tanto crédito merece. Por suerte que bien puede ser que a pesar de la sospecha haya modo de atribuirle credibilidad a testigo semejante, si es que, primeramente, su relato carece de mayores objeciones dentro de un análisis crítico de la prueba, y, después -acaso lo más prominente- halla respaldo en el conjunto probatorio’ (Cas. Civ. Sent. de 19 de septiembre de 2001; exp. 6624; reiterada en Cas. Civ. Sent. de 25 de julio de 2005; exp. 00012-01).

La cuestión, sin embargo, es que escrutando sus relatos, esas narraciones no superan el análisis riguroso que el parentesco reclama, pues incluso contradicen lo expuesto por el propio demandante cuando en la petición de liquidación aceptó que se hicieron los “*enchapes de piso en el primer nivel en la sala, comedor, estudio, cocina, baño social*”, así como el de “*garaje y patio*”, se hizo la compra de “*accesorios y enchape*” del baño social y auxiliar número1, en la cocina de la campaña extractora, el mesón y la cajonería en madera, se verificó la instalación de porcelanato en la terraza y los soportes plásticos de los closets; y, cuando, en la contrapropuesta de liquidación que le remitió a la demandada, admitió que “*en vigencia de la sociedad conyugal se hicieron mejoras en cuantía de sesenta millones de pesos (\$60’000.000), por lo tanto este valor debe ser incluido como recompensa*”. Lo anterior, naturalmente, en vez de acrecer el valor persuasivo de esos testimonios, termina poniendo en entredicho la ciencia de su dicho, que es donde finalmente explora el juzgador en busca de la *fides* del testimonio.

Sin contar, claro está, con que esas distintas aseveraciones que ha hecho el demandante en relación con las mejoras, es cosa que riñe con los principios de lealtad y probidad que deben campean en los procesos judiciales, naturalmente que nada bien hace a la administración de justicia que una persona pueda ir dando versiones diferentes

de los hechos y aun así se le privilegie otorgándole credibilidad.

Así que habiendo quedado acreditado que a la casa se le hicieron los ajustes para hacer habitable la construcción y en vigencia de la sociedad conyugal, con dineros que se presumen pertenecían a ésta porque no hay ninguna prueba sólida que lo desvirtúe, no es del caso desconocer que ese mayor valor del bien que reporta la mejora, adquirido por el cónyuge a título gratuito, aumenta el haber conyugal y, por ende, debe ser incluido.

Relativamente al avalúo, lo primero que ha de relievase es que al tenor del artículo 47 del estatuto procesal vigente, los *“cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso”* y para su designación, cuando de peritos se trata, complementa el numeral 2º del precepto siguiente, *“las partes y el juez acudirán a instituciones especializadas, públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad”* (sublíneas ajenas al texto).

Lo anterior viene a propósito, porque, en ese orden de ideas, no puede descalificarse el dictamen con base en las críticas que suelta la apelación en contra del experto que lo elaboró, pues se trata no solo de una persona con experiencia como auxiliar de la justicia, cual se aprecia de la lista de procesos en los que ha servido de perito evaluador, sino también de un profesional que buscó acreditar su idoneidad con la certificación que al respecto expidió la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores –

ANAV- acerca de su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores como perito de bienes inmuebles urbanos, rurales, obras de infraestructura, e inmuebles especiales, entre otros, con la salvedad de que para ello acreditó el régimen académico previsto en el literal a), numeral 1° del artículo 6° de la ley 1673 de 2013, esto es, *“(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar”*, de modo que si la autoridad encargada de verificar los requisitos previstos por el legislador para que la inscripción en ese registro abierto proceda y así pueda el avaluador ejercer su actividad en todo el territorio nacional, considera que la formación académica que éste acreditó resulta suficiente para ello, no hay forma de restarle fuerza persuasiva al trabajo presentado por aquél sobre la base de que no está capacitado para rendir una experticia, pues esa idoneidad académica es algo que se desprende de su inscripción en el RAA desde el 5 de junio de 2019.

Y a eso debe sumarse que la experticia denota un esfuerzo averiguativo que, bien o mal, se atempera a los dictados de los preceptos 226 y 231 del código general del proceso, lo que lo dota de valor probatorio, el que no sufrió mengua por razón de lo ocurrido en el debate probatorio, donde no surgieron pruebas del demandante que permitan develar algún desvarío en él, pues pese a que la discusión sobre la inclusión de la partida estaba relacionada con el avalúo, aquél sin embargo ningún esfuerzo probatorio emprendió en el propósito de demostrar que el asignado en

el dictamen aportado no se corresponde con el que verdaderamente debe asignársele.

Cierto, la precisión en punto de la vetustez de las mejoras se queda corta, pues para avaluarlas el perito señaló en líneas generales que había reparado en “*su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación*”, ya que al no encontrar sustento acerca de “*cuándo se efectuaron y los costos por falta de colaboración*”, para “*la determinación del valor comercial por M2 de la construcción adoptado*”, debió acudir al “*método valuatorio comparativo o de mercado teniendo en cuenta las ofertas referenciadas por los encargados de vender estas muestras en la zona del Barrio El Rocío*”; mas, resulta comprensible que haya optado por esa técnica, que a voces del artículo 2° de la resolución 620 de 2008 del Igac consiste en “*establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial*”, y no por el método de costo de reposición a que alude el artículo 3°, cuyo propósito es “*establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada*”, pues que si la fórmula prevista para ello exige conocer entre una de las variables el costo total de la construcción, es natural que ante la ausencia de ese conocimiento, se haya valido de otro método con el fin de poder avaluar la partida.

Aspecto en el que cabe destacar que la apreciación acerca del valor comercial actual de esas mejoras no es algo que se aprecie a primera vista descabellado, por supuesto que si todos los bienes adquiridos durante la vigencia del matrimonio, y aun el mayor valor de los bienes propios que sea fruto del esfuerzo mancomunado de los esposos, ingresan al haber de la sociedad conyugal, al punto

que, como lo ha dicho la jurisprudencia, la *“valorización adicional del bien como resultado de las fluctuaciones económicas y del mercado pertenece a la sociedad conyugal y deberá ser divididas entre los cónyuges sin que lo anterior se configure en una violación del derecho a la propiedad privada, ya que no es el fin del matrimonio lucrarse ni enriquecerse a costa del otro”* (Sentencia C-278 de 2014), sobran motivos para establecer el valor de la partida con arreglo a éste.

En conclusión, la decisión apelada debe confirmarse; las costas del recurso se impondrán de acuerdo con la regla 1ª del artículo 365 del código general del proceso a cargo del demandante.

III.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, confirma el proveído de fecha y procedencia preanotados.

Costas del recurso a cargo del recurrente. Tásense por la secretaría del a-quo en la oportunidad procesal correspondiente, incluyendo como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$300.000.

En firme, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Firmado Por:

German Octavio Rodriguez Velasquez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **af93f43b598e24b47578d20a4322dc5ffdbf0cf3183a51d412588f19de29c643**

Documento generado en 07/07/2022 12:41:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>