

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE**  
**CUNDINAMARCA**  
Sala Civil Familia

Bogotá D.C., doce de febrero dos mil veintiuno  
Referencia: 25875-31-84-001-2019-00106-01

Se decide el recurso de apelación formulado por Nury Esmeralda Yoyamusa Gualteros y Gerladine Santana Gualteros contra el auto de 27 de agosto de 2020 proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de Villeta, dentro del proceso de sucesión de los causantes Dora Marina Gualteros González y Pedro Alonso Santana.

**ANTECEDENTES**

1. Las actuaciones arribadas dan cuenta, en lo importante para decidir, que los intervinientes concurren a la diligencia de inventarios programada en la primera instancia, en donde incluyeron en la 1° partida del activo el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 156-76624.

Las herederas Nury Esmeralda Yoyamusa Gualteros y Gerladine Santana Gualteros justipreciaron aquel inmueble en \$201.752.296, mientras la causahabiente Nubia Santana Maldonado la valoró en \$292.843.875, ambas estimaciones fueron respaldadas mediante experticias.

2. En la audiencia de inventarios y avalúos, entre otras inconformidades, existió discrepancia en cuanto al valor comercial conferido a la consabida heredad y, en efecto, el juez programó otro espacio procesal para desatar las objeciones enarboladas.

3. A través del auto apelado, el sentenciador procedió a verificar los dictámenes incorporados en el dossier en función de justipreciar el bien reseñado, laborío que le permitió evidenciar que la vivienda enclavada en ese fundo al parecer no se halla legalizada ante la secretaría de planeación municipal y, por consiguiente, de modo oficioso consideró que esa situación resta valor al inmueble, razón por la cual decidió “sondear” su justiprecio dejándolo en \$242.443.875.

En ese acto procesal únicamente concurrió el perito contratado por la causahabiente Nubia Santana Maldonado, oportunidad en la que las demás herederas manifestaron que su experto no fue citado y pidieron que fuese convocado para que procediese a explicar su trabajo

4. Las señoras Yoyamusa Gualteros y Santana Gualteros apelaron la disposición reseñada indicando, en lo importante para decidir, que no fue sometida a consideración la experticia que agregaron para comprobar el verdadero valor del precitado bien, lo cual, en su opinión, devenía imperioso atendiendo a la diferencia “*muy abismal*” de los avalúos presentados; y, entre diversos señalamientos, destacaron que el profesional que contrataron para estimar el precio de ese activo debió citarse en la primera instancia.

5. El *a-quo*, concedió la apelación en el efecto devolutivo.

## CONSIDERACIONES

Con observancia en los elementos incorporados en el expediente arribado a este tribunal como en las inferencias que el sentenciador esgrimió, es clara la tensión existente entre los intervinientes respecto al justiprecio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 156-76624, en la medida en que las recurrentes lo estimaron en **\$201.752.296**, mientras la señora Santana Gualteros lo justipreció en **\$292.843.875**.

Ese panorama autoriza a concluir que la autoridad de primer grado, ante la manifiesta pugna surgida en punto al precio del bien, estaba compelido a desarrollar una actividad demostrativa más exhaustiva en función de proporcionar una solución más apropiada y científica a ese problema jurídico, ejercicio ponderativo que, en todo caso, no se halla fidedignamente cumplido pese a que la providencia impugnada anduvo escoltada de una serie de afirmaciones solventes y juiciosas.

Lo anterior por cuanto, la averiguación de la estimación de la heredad disputada no se obtuvo a ultranza con estribo en los pilares mediante los cuales los peritos establecieron sus experticias, en virtud de que el fallador de modo oficioso le asignó un importe diferente al que las partes le otorgaron, esto, bajo la egida de que la construcción levantada en ese activo aparentemente no se halla legalizada.

Ese escenario exigía que en la primera instancia fuesen escuchados los expertos contratados, esto, en aras de que ellos ofreciesen suficientes detalles que permitiesen descubrir, dentro

del marco de un espacio colmado de información técnica y científica, cuál es el verdadero valor de ese feudo y si, en realidad, la no legalización de la vivienda que contiene es un factor determinante que puede restarle valor, en las proporciones consideradas en la determinación recurrida en apelación.

Dicha convocatoria de peritos bien podía acometerla el fallador con acopio en el artículo 228 del Código General del Proceso, según el cual, *“la parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, **o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen**”*, (énfasis fuera del texto).

Empero, en el certamen únicamente compareció un experto, quien por demás no rindió un adecuado interrogatorio, en consideración a que no se le pidió expresar con acopio en datos técnicos y de mercadeo si, en verdad, la no legalización de la vivienda de marras puede erigirse como un valor influyente en la depreciación o valorización de la heredad reñida.

De ahí que haya lugar a considerar anticipada la determinación que ponderó el precio del bien *sub-examine*, en tanto que el juzgador ha debido convocar a todos los expertos con miras a que, con cimienta en sus explicaciones y aclaraciones, zanjará la temática.

Por lo tanto, se declarará prematura la determinación enrostrada en aras de que el *a-quo* proceda conforme con lo decantado y en el mismo proveído nuevamente se pronuncie sobre las objeciones formuladas, esto, en función de que la definición de los avalúos e inventarios conste en una sola decisión, lo que evitará que en la problemática subsistan diferentes particiones y prescinde en esta instancia de definir las demás censuras de las apelantes, en consideración a que, se repite, la fase de objeciones deberá renovarse en la primera instancia.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca **declara prematuro** del auto impugnado para que la juez proceda conforme lo indicado en las consideraciones.

Sin condena en costas por no aparecer causadas. En firme este auto remítase la actuación a la oficina de origen.

Notifíquese y cúmplase,

**Firmado Por:**

**JAIME LONDONO SALAZAR**  
**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**  
**TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE**  
**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:

**059f948972ed21b419dcc26e3c19606dfde49f03917a1d1a9658a  
0b09bfa50ee**

Documento generado en 12/02/2021 10:46:39 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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