

Ref. 00018-2022F

Radicación: 08-001-31-10-008-2017-00289-02

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA  
DESPACHO TERCERO

El expediente digital puede ser consultado en el siguiente enlace [00018-2022F](#)

Proceso: Liquidación de Sociedad Conyugal  
Demandante: Rafael Eduardo Villarreal Echeona  
Demandada: María Elisa Mattos Liñan

Barranquilla, D.E.I.P., veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022).

Se decide el recurso de Apelación interpuesto por la señora María Elisa Mattos Liñan contra el auto de 16 de diciembre de 2021, proferido por el Juzgado Octavo de Familia de Barranquilla, al interior de la Diligencia de Inventario y Avalúos dentro de la etapa de liquidación de la sociedad conyugal de bienes.

**ANTECEDENTES:**

De acuerdo a las actuaciones remitidas por la A Quo, se aprecia que:

El 8 de agosto de 2019 se presentó la solicitud de liquidación de sociedad por parte del señor Rafael Eduardo Villarreal Echeona, indicando un inventario y avalúo de bienes, recibiendo la correspondiente contestación de la señora María Elisa Mattos Liñan, quien manifestó no estar de acuerdo con lo incluido en ese inventario <sup>véase nota 1</sup>

Luego del recibo de los escritos correspondientes, de varias sesiones de audiencia y de la práctica y contradicción de pruebas, finalmente la diligencia de inventario y avalúos concluyó el 16 de diciembre de 2021, donde la funcionaria del conocimiento resolvió las objeciones y señaló que bienes y porque valores quedaban incluidos en ese inventario; frente a estas decisiones la parte Mattos Liñan, interpuso los recursos de reposición en subsidio de apelación; no reponiéndose los numerales recurridos y se concede la apelación en el efecto diferido.

Puesto a disposición el expediente, en forma digital, ante esta Corporación, se procede a resolver, previas las siguientes:

---

<sup>1</sup> Archivos PDF números 11, 14, 15, 18, los archivos del expediente no están numerados en el orden cronológico que les corresponde

### CONSIDERACIONES:

La conformación de la masa de bienes de la sociedad conyugal debe ajustarse a las normas de los artículos 1771 a 1841 del Código Civil, lo cual implica, igualmente, la pertinencia de las otras reglas legales que complementan o modifican tales artículos y ello dentro del marco procesal establecido en el Código General del Proceso. Donde únicamente pueden ser objeto de incorporación como “Activos” en el inventario de la liquidación de una sociedad conyugal, los bienes que efectivamente existan y forman parte de la masa de bienes correspondiente al momento en que se decreta la disolución de la misma, salvo los casos de recompensas e indemnizaciones expresamente autorizados en la ley. Puesto que, en principio, durante la existencia de dicha sociedad cada cónyuge puede disponer del patrimonio que está a su nombre como si fuera propio.

La inconformidad de la recurrente hace referencia a tres aspectos de la decisión: 1) la inclusión del predio “Santa Sofía”; 2) la exclusión de la suma de \$ 300.000.000 que se indica recibió el señor Rafael Eduardo Villarreal Echeona por la venta de su 50% del predio “Santa Isabel” y 3) el señalamiento del monto del avalúo correspondiente al otro 50% de ese predio, incluido en los inventarios.

1º) Con respecto al argumento básico de la A Quo, para considerar que el predio Santa Sofía, no se subrogó en la calidad de bien propio de la señora Mattos Liñan, que tenía el apartamento por el cual se permutó ese predio, de que el artículo 1789 del Código Civil y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil no autorizan las “subrogaciones tácitas”, sino que necesariamente en la escritura pública correspondiente debe expresarse tal intención, realmente no se presentó reparo alguno, pues la recurrente siguió insistiendo que se había producida tal subrogación en forma tácita.

Y dado que el tenor literal de esa norma, efectivamente exige ese condicionamiento:

“Para que un inmueble se entienda subrogado a otro inmueble de uno de los cónyuges, es necesario que el segundo se haya permutado por el primero, o que, vendido el segundo durante el matrimonio, se haya comprado con su precio el primero; y **que en la escritura de permuta o en las escrituras de venta y de compra se exprese el ánimo de subrogar**”. Resaltados de este funcionario.

Requisito formal esencial que NO fue cumplido en la redacción de las estipulaciones de la escritura pública n° 1558 de fecha Mayo 4 de 1990 de la Notaría Quinta de Barranquilla véase nota <sup>2</sup>, donde la demandada adquirió la propiedad de ese predio, se confirmará esta decisión de la A Quo.

2º) Con respecto al argumento básico de la A Quo, de que no se señaló ni se acreditó que al momento de disolverse la sociedad conyugal de bienes, el señor Villarreal Echeona aun tuviera a su disposición la suma de dinero por la cual vendió el 50% de la finca Santa Isabel,

---

<sup>2</sup> Archivo “11RAD 2017 00289 ANEXOS CONTESTACION DEMANDA 30-10-2020”, folios 16-22  
Sala Segunda de Decisión Civil Familia

tampoco se expresó un reparo específico y concreto, solo se indica que la escritura de esa compraventa señala que tal señor recibió \$ 300.000.000.00 por esa negociación.

Leído el inventario aportado por la demandada <sup>véase nota 3</sup>, partida tercera, efectivamente indica que esa suma de dinero, se encuentra en poder del actor, pero no se da un dato preciso y concreto de donde puede encontrarse el mismo, por lo que se confirmará esta decisión de la A Quo.

3º) Si bien es cierto que en principio un dictamen pericial es la presentación de un trabajo sobre una materia que requiere un especial conocimiento profesional o técnico del que por regla general carece el funcionario del conocimiento, ello no implica que tal experticia y sus conclusiones sea automáticamente aceptado como una cabal certeza de lo que allí se expone; por cuanto que el funcionario, en la medida de lo posible, tiene la capacidad de valorar lo realizado y concluido por los peritos, dentro del marco legal y técnico correspondiente y en un momento dado puede apartarse o no aceptar ese trabajo y sus conclusiones si existen unas razones adecuadas y eficientes para ello.

Leído el dictamen allegado con respecto a la finca Santa Isabel y apreciado el testimonio rendido por los peritos en la audiencia del 10 de agosto de 2021 <sup>véase nota 4</sup>; se aprecian los siguientes elementos:

3.1º Los peritos Alberto Cabas Barros y Angelica S. Torres utilizaron para generar su valoración comercial del inmueble el llamado método “Residual” consagrado en el artículo 4º de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, bajo el planteamiento de que no existe en el municipio de Sabanalarga ninguna oferta de un predio urbanizable de las mismas condiciones, que permitiera la aplicación del método de mercadeo; sin embargo, ante las insistentes preguntas de la parte demandada, del por qué no aplicaron lo indicado en la norma especial del artículo 29 de esa misma resolución, de evaluarlo por su actual condición “rural”, en lugar de plantear la hipótesis de un proyecto de urbanización:

“Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.”

---

<sup>3</sup> Archivo “33RAD 201700289 INV Y AVALUOS DDA”.

<sup>4</sup> Archivos WORD, PDF y video “48RAD 08001311000820170028900 ACTA AUDIENCIA 10-08-2021” que contiene el enlace al video, “26RAD 201700289 Avaluo 2021-04-28 Predio Santa Isabel con Anexos Firmado Def”

Se limitaron, a reconocer que actualmente no existe un “plan parcial” en el Municipio de Sabanalarga que cobije ese predio, empero justificando su proceder en la manifestación que el hecho no lo tenga actualmente, ello no impide realizar proyectos urbanísticos y que de ser necesario podía ello ser planteado por el propietario al presentarlo para la aprobación de su realización y que ellos consideraron que no era necesario considerarlo en su proyecto pues en éste se tomó el predio como totalmente utilizable en una sola finalidad de la construcción de viviendas multifamiliares.

Ahora, si bien es cierto que un “Plan Parcial” <sup>véase nota 5</sup> puede ser propuesto a iniciativa de los particulares, para su aplicación y entrada en vigencia se requiere que la Administración Municipal, lo profiera a través de un decreto de su Alcalde; y, también es cierto que su no existencia, si constituye un obstáculo jurídico para una real y efectiva construcción de un proyecto urbanístico; dado que los dos primeros incisos de ese artículo 29 del decreto 2181 de 2006, indican:

*Artículo 29. Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana.* En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.”

3.2° Los peritos no ingresaron al predio a analizar sus particulares características, el señor Alberto Cabas Barros, manifestó que él fue el único que se acercó a él y no se le permitió el ingreso al mismo <sup>véase nota 6</sup>, dijo lo observó y analizó, a través de los cercados externos, desde donde tomaron las fotos anexadas, señalando que el predio parece estar destinado a la explotación de cultivos de Palma, pero que no pudo detallar más aspectos del mismo; no sabe el estado de las construcciones o vías internas, ni las concretas de la actual explotación del predio, por lo que real y efectivamente el estudio realizado por estos peritos no tuvo en cuenta el “actual” estado del predio en su condición de rural, las características específicas de sus suelos ni la actual tipología de explotación agropecuaria que pueda tener.

---

<sup>5</sup> “12. Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.”

<sup>6</sup> En el escrito correspondiente se dejó la siguiente constancia: “Cabe anotar que las construcciones existentes y las mejoras agrícolas no fueron valoradas dadas las circunstancias de imposibilidad de acceder al interior del inmueble con el fin de estudiarlas, para tal fin si se han de requerir quedan sujetas a una nueva visita con la autorización expresa y escrita por parte de los interesados.”

Ni siquiera se midió el predio para establecer cual era su real cabida y cuál era el área de la servidumbre, se tomaron los datos a utilizar de los documentos anexados y a pesar de dejarse constancia que el área señalada por el IGAC, (91.000 m<sup>2</sup>) era inferior a la señalada en la escritura de compraventa y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, (105000 m<sup>2</sup>) se señala que se tomó la última, sin dar ninguna explicación de la fundamentación de esa decisión (folio12 del archivo PDF).

3.3° A pesar de las operaciones matemáticas expuestas en el experticio, en él no hay una cabal explicación de donde se obtuvieron los peritos el valor final asignado al m<sup>2</sup>, que fue utilizado para multiplicar por el área del lote, se plantean dos valores de \$ 186.421.01 y \$ 195.656.26, para finalmente escoger el segundo; sin embargo, en su declaración, Alberto Cabas Barros, minuto 1:37 de la grabación de la audiencia, expresó, para explicar esto:

“...yo resto todos esos valores, todos esos datos, yo vengo y me da el valor del metro cuadrado, automáticamente, ese es el valor que yo asumo, ese es el valor que yo asumo por metro cuadrado, valor del lote en bruto y lo divido entre el número de metros cuadrados que tengo disponible para vender, ya, entonces me arroja ese valor de 195 mil pesos...” (los signos de puntuación agregados)

Lo que en el trabajo se llama “VALOR DEL LOTE EN BRUTO”, se establece en “19.574.205.537,23” y si se tiene en cuenta que el “AREA TOTAL VENDIBLE”, que se señala en el mismo es “579.263,10 m<sup>2</sup>”; tal división no da “195.656,26”, sino \$ 33.791.56.

Tratando de ver de dónde salen esos dos valores de m<sup>2</sup> señalados por los peritos, en similares divisiones, buscando cual fue el divisor aplicado a ese valor del “lote en bruto” que es equivalente a las ganancias esperadas \$ 19.547.205.537.23,, pareciera que el primero (\$186.421.01) es resultado de dividir entre el área total asignada al lote (105.000 m<sup>2</sup>), y el segundo valor (\$ 195.656.26) su divisor es el área resultante de descontar del área total el área que se atribuye al trazado de la servidumbre (es decir una área inferior de 100.043.85 m<sup>2</sup>).

3.4° Para que un “proyecto urbanístico” pueda ser utilizado por unos peritos como servir de sustento para un avalúo comercial en el método residual, debe entenderse que no es el mejor y más rentable que hipotéticamente se genere en la imaginación de quien realiza esa labor, sino que debe cumplir con los requisitos de realidad económica, exigido por ese antes mencionado artículo 4° de la Resolución 620 de 2008, que indica, en sus dos primeros incisos 2°:

“Método (técnica) residual Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente **y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.** Para encontrar el valor total

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es

indispensable que **además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.**” Resaltados de este funcionario.

El “proyecto urbanístico” proyectado por los peritos, es una masa amorfa de 600.263,10 m<sup>2</sup> construida en 8 pisos, de los cuales señalan son vendibles 579.263,10 m<sup>2</sup>; señalándose que aspiran a venderlo en una suma global de un billón doscientos noventa y un mil millones setecientos cincuenta y seis millones setecientos trece mil pesos (\$ 1.291.756.713.000,00), sin que siquiera se discrimine cuántos edificios se habrían de construir y menos las unidades habitacionales que resultarían de ellos; sin que tal trabajo contenga ningún estudio de la valoración de factibilidad de una real posibilidad de vender esas unidades residenciales resultantes en el municipio de Sabanalarga.

Razones por las cuales este funcionario concluye que el llamado avalúo de la finca Santa Isabel no cumple con las condiciones jurídicas ni técnicas para ser considerado como un real reflejo del posible valor comercial de ese predio, en sus actuales condiciones y circunstancias particulares, por lo cual se descartará el mismo y en su reemplazo se acogerá el valor catastral \$ 416.512.00 que resulta del “Estado de Cuenta Predial Unificado” aportado por la demandada, junto a su memorial de inventario y avalúo <sup>véase nota 7</sup>; por lo que se asigna al 50% de este predio Santa Isabel la suma de doscientos ocho millones doscientos cincuenta y seis mil pesos (\$208.256.000).

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Segunda de Decisión Civil – Familia,

### **RESUELVE**

1º) Confirmar los numerales 1º y 3º del auto proferido por el Juzgado Octavo de Familia de Barranquilla, al interior de la Diligencia de Inventario y Avalúos del día 16 de diciembre de 2021.

2º) Revocar el numeral 8º de la misma providencia y en su lugar se dispone:

8º Tener como valor del 50% del predio SANTA ISABEL, identificado con matrícula inmobiliaria No. 045-7322 de la Oficina de registros instrumentos públicos de Sabanalarga Atlántico, en la suma de doscientos ocho millones doscientos cincuenta y seis mil pesos (\$208.256.000), que corresponde al 50% del valor catastral \$ 416.512.00 asignado en el “Estado de Cuenta Predial Unificado” expedido por el Municipio de Sabanalarga

Sin condena en costas en esta Instancia

---

<sup>7</sup> Archivo PDF “33RAD 201700289 INV Y AVALUOS DDA”, folios 19-20

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: [Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Por Secretaría, désele cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 326 del Código General del Proceso. Ejecutoriada esta providencia, remítase un ejemplar de ella al correo electrónico del Juzgado de origen, y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, a efectos de lo establecido en el artículo 329 de ese mismo Estatuto, dado que no hay expediente físico que devolver.

Notifíquese y cúmplase

*Alfredo De Jesús Castilla Torres*

Los Estados y Traslados deben consultarse en el espacio web de la Secretaría de la Sala, haciendo uso del enlace: [en Secretaría](#).

Firmado Por:

**Alfredo De Jesus Castilla Torres**

**Magistrado**

**Sala 003 Civil Familia**

**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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: **32395ed0ce49642ffe40949b0be256c435bb4d8a5dedd2f0d58b8ad4ba5d2c6d**

Documento generado en 21/07/2022 09:24:07 AM

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