

SECRETARIA. Cali, junio 14 de 2023. A despacho de la señora juez las presentes diligencias, para proveer sobre la venta o división del bien inmueble objeto de la demanda.

SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ

Secretaria

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO	DECLARATIVO DE VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE	SANDRA JANETH VANEGAS SUAREZ
DEMANDADO	GLADYS MOSQUERA BOLAÑOS
RADICACIÓN	760013103012-2018-00212-00

Santiago de Cali, junio catorce (14) de dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a resolver la presente demanda fundada en la venta solicitada por la parte demandante señora **SANDRA JANETH VANEGAS SUAREZ**, a través de apoderada judicial, en contra de **GLADYS MOSQUERA BOLAÑOS**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 406 y ss del C. G.P.

ANTECEDENTES:

La señora **SANDRA JANETH VANEGAS SUAREZ**, a través de apoderada judicial instaura proceso **DECLARATIVO DE VENTA DE BIEN COMUN**, en contra de la comunera **GLADYS MOSQUERA BOLAÑOS**, a efectos que se decrete la venta del siguiente bien:

Lote de terreno con un área de TREINTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUATRADOS (30.534 M²), predio rural ubicado en el sector conocido como La Voragine No. 1, localizado en la vereda La Voragine, corregimiento de Pance del municipio de Santiago de Cali, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-682996 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** con el rio Pance, de por medio la zona rivereña del rio y la carretera que de la ciudad de Cali conduce al corregimiento de Pance. **SUR:** con propiedad que es o fue del señor Enrique Cano Mosquera. **ORIENTE:** con propiedad que es o fue del señor Antonio Garzón Galeano. **OCCIDENTE:** con propiedad que es o fue del señor Libardo Lozano.

Que dicha venta se de en los porcentajes de propiedad sobre el bien inmueble equivalentes al 76.3% a nombre de Sandra Janeth Vanegas Suarez, así como de su usufructuario José Antonio Garzón Galeano, y el 23.654973 % en cabeza de la demandada Gladys Mosquera Bolaños.

Solicitó se le concediera a la demandante señora Sandra Janeth Vanegas Suarez, y al citado usufructuario, el derecho de preferencia de compra sobre el porcentaje de propiedad de la demandada.

II. ACTUACION PROCESAL

La demandada GLADYS MOSQUERA BOLAÑOS, se notificó del auto admisorio de la demanda, quien dentro del término de traslado se opuso a la venta solicitada por la parte demandante y el reconocimiento de mejoras realizada, pretendiendo en su lugar, se ordene la división del bien inmueble y el reconocimiento de mejoras que dicen son necesarias realizadas al predio.

En razón a lo anterior, e inscrita como se encuentra la demanda sobre el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria **No. 370-682996** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y como no se alegó pacto de indivisión, no obstante existir oposición frente a la venta dentro de la contestación de la demanda, el juzgado procederá a decretar la venta del bien objeto de la demanda en pública subasta, previa las siguientes

III CONSIDERACIONES:

En relación con la comunidad, pertinente es recordar que ninguno de los que la conforman está obligado a permanecer en indivisión, por tal motivo se consagró el proceso divisorio en los artículos 406 y ss del .C.G.P, el cual tiene como objeto la división material del bien o de no ser esto posible, la venta ad valorem, para así definir, en ambos casos, la forma como se deben distribuir los derechos de cada comunero.

El artículo 406 del C.G.P., establece que:

"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañara la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respetivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprende un periodo de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar 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."

En el presente asunto, la demanda fue admitida mediante auto interlocutorio No. 488 de fecha noviembre 2 de 2018, mediante la cual la señora Sandra Janeth Vanegas Suarez, convocó como demandada a Gladys Mosquera Bolaños, en su condición de comuneros sobre el inmueble objeto de solicitud de venta.

Junto con la demanda, se acompañó certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria número 370-682996 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, correspondiente al inmueble objeto de esta demanda, con el cual se acredita que demandante y demandada son condueños, documento respecto del cual se presume su autenticidad, por lo que se le da pleno valor probatorio.

Ahora bien, previo a analizar la pretensión principal de la demanda relativa a que se decrete la venta en subasta pública del bien inmueble objeto del proceso, el juzgado advierte que la demandante Sandra Janeth Vanegas Suarez, en los hechos del libelo genitor refirió el reconocimiento de mejoras necesarias y útiles realizadas al bien, en

favor de un usufructuario; y a su vez, la demandada Gladys Mosquera Bolaños, solicitó como pretensión en su contestación a la demanda, el reconocimiento de mejoras, en ese sentido, se procederá a establecer si hay lugar a ello, teniendo en cuenta el material probatorio recaudado conforme lo dispuesto en el artículo 412 del Código General del Proceso.

Frente al reconocimiento de mejoras establece la norma:

"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)

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"(Subrayado fuera de texto)

Pago de mejoras que reclaman las partes.

En cuanto al reconocimiento de mejoras, el despacho tiene por señalar inicialmente, que las aducidas por la parte demandante en el hecho séptimo de la demanda y en el juramento estimatorio relacionadas con unas obras civiles realizadas en el predio objeto de esta acción divisoria, no se encuentran acreditadas en el expediente, pues no se aporta prueba alguna que las especifique, dado que el dictamen allegado corresponde como su nombre lo indica al "informe de avalúo comercial" del predio, es decir, no corresponde la prueba pericial a la estimación y valor de mejora alguna, adicional a que en la demanda se afirmó que las obras aducidas son de propiedad exclusiva del usufructuario, quien no tiene la calidad de comunero conforme lo exige el artículo 412 del C. G. P., por tanto, no basta solamente con enunciar bajo juramento un monto como estimación de las mismas, sino que además deben estar soportadas con prueba pericial que sustente su valor. Lo anterior, aunado a que en las pretensiones de la demanda no se formuló petición alguna, respecto al reconocimiento de mejoras en favor de la demandante como comunera tal como lo indica la legislación procesal.

De otra parte, la demandada en su escrito de contestación reclama el reconocimiento de mejoras, en los siguientes términos:

"Condenar a la demandante, señora SANDRA JANETH VANEGAS SUAREZ a pagar la suma de 160.553.200 millones por mejoras necesarias realizadas en el predio que ocupa actualmente, las cuales declaro bajo la gravedad de JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 del código General del Proceso (ley 1564 del 2021). CONCEPTO Mejoras VALOR 160.553.200" Tal como se puede constatar detalladamente en el dictamen pericial de avalúo que ANEXO No. 2".

Significa lo anterior, que el despacho únicamente procederá a establecer si hay lugar al reconocimiento de las mejoras solicitadas por parte de la demandada señora GLADYS MOSQUERA BOLAÑOS, en su escrito de contestación de demanda, ya que como antes se anotó, dentro de las pretensiones de la demanda no existe petición en tal sentido.

Frente a esta solicitud de reconocimiento de mejoras presentada por la parte pasiva en su contestación, se tiene que el juzgado no la reconocerá, en tanto que la demandada no aportó dictamen pericial en los términos de que trata el artículo 412 del C.G.P., con el fin de determinar el valor de las mejoras reclamadas, dado que como bien lo indica en

su acápite "OBJETO DE LA VALUACIÓN", este consiste en determinar el valor comercial del inmueble sin que en ninguno de sus apartes, se determine las mejoras aducidas y el costo de las mismas, las que deben estar debidamente determinadas conforme lo exige la citada norma.

Sobre este aspecto, la autorizada doctrina ha expuesto que:

*"el comunero que tenga sobre todo o parte del bien mejoras, que le dan derecho al pago de la correspondiente indemnización, debe invocarlas en la demanda o en su contestación, según se trate del demandante o demandado, **especificándolas debidamente** y estimándolas bajo juramento, conforme dispone el artículo 206 del Código General del Proceso, que trata de este medio probatorio, **acompañada de un dictamen pericial sobre su valor, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 412 ibídem** (...) si no se hace uso de esos actos para proponer las mejoras, precluye la oportunidad de invocarlas en el proceso divisorio, aunque al interesado le queda el derecho de obtener su reconocimiento en un proceso separado que, ante la ausencia de trámite especial, le corresponde adelantar por el verbal"¹ (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

En el caso bajo estudio, la señora GLADYS MOSQUERA BOLAÑOS estimó bajo juramento un valor por mejoras necesarias que dijo realizadas sobre el bien común, más no aportó un dictamen pericial que sustente su pretensión de reconocimiento, por lo que es claro, que no se cumplió a cabalidad con lo estipulado en el artículo 412 del Código General del Proceso, en lo que respecta a probar mediante dictamen pericial su existencia y valor, entonces, como total orfandad probatoria existe sobre las mejoras pretendidas, no hay lugar a declarar el reconocimiento de las mismas perseguidas por la demandada.

Para concluir, se reitera, que revisado el libelo demandatorio, se puede corroborar sin hesitación alguna que el demandante no pidió entre sus pretensiones el reconocimiento de mejoras, dado que luego de ser inadmitida la demanda, procedió a subsanar los puntos señalados por el juzgado y al presentar nuevamente la demanda debidamente integrada, desistió de manera tácita de la pretensión relacionada con las mejoras, razón por la cual el despacho habrá de abstenerse de pronunciarse sobre dicho aspecto, puesto que el juez, por regla general, únicamente puede proveer sobre las pretensiones y excepciones propuestas en el juicio, sin que pueda ir más allá, excepto cuando la ley lo faculte para ello; situación excepcional que no se establece para el presente caso, en donde el ocasional reconocimiento de mejoras es elemento que queda circunscrito al reclamo por cualquiera de los comuneros, lo cual aquí en efecto no sucedió en la demandada formulada por la señora SANDRA JANETH VANEGAS SUAREZ.

Así las cosas, el despacho dispondrá negar el reconocimiento a la demandante de unas mejoras que nunca solicitó en su favor, sin que exista norma que obligue al juez a pronunciarse, de oficio, sobre ese tópico dentro de este tipo de procesos.

En igual sentido, habrá de despacharse la petición de mejoras efectuadas en el escrito de contestación de la demanda, pero en razón a que la solicitud efectuada en el numeral cuarto de las pretensiones, no tienen soporte probatorio alguno que las justifique y demuestre su realización por parte de la demandada Gladys Mosquera Bolaños, no siendo procedente su reconocimiento en favor de la comunera, pues no están debidamente

¹ Camacho Azula Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III, procesos de conocimiento. 6 ed. Bogotá 2016. P. 339.

acreditadas, dado que la interesada se limita a enunciar su valor en su escrito, más no a detallarlas y justificar las mismas, ya que en el avalúo pericial aportado no se indica por lado alguno, el tema de las mejoras aducidas en la contestación, no cumpliéndose por tanto, los requisitos señalados en el artículo 412 del C.G.P., para la prosperidad de su pretensión en tal sentido.

De otro lado, en lo atinente a la solicitud de división por parte de los demandados, como no se alegó pacto de indivisión y como la oposición a la venta efectuada en la contestación de la demanda, se debe anotar que es la parte demandante quien pese a que el inmueble sea susceptible de división, puede escoger la acción que pretende, es decir escoger entre la división o la venta, sin que la parte pasiva pueda oponerse a ésta última con fundamento en que el bien admite división. En igual sentido, la parte pasiva ni siquiera aporta prueba idónea sobre la posible viabilidad de una división del bien inmueble, en tal sentido, el juzgado procederá a decretar la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de la demanda, de conformidad con el artículo 411 del C. G. P.; Ahora bien, como esta demanda fue presentada en vigencia del C.G.P, en este caso, es obligatoria la exigencia que con la demanda se acompañe el dictamen pericial que determine el valor del bien (art. 406 del C. G. P).

Finalmente frente al derecho de preferencia solicitado por la parte demandante, el despacho emitirá pronunciamiento conforme la oportunidad procesal consagrada en el artículo 414 del C. G.P. y en relación con el avalúo del bien inmueble aportado con la demanda y contestación a la misma, el juzgado con fundamento en el artículo 411 de nuestro estatuto procesal civil vigente, tendrá en cuenta para efecto de determinar el valor comercial del bien objeto de la venta, el dictamen aportado por la parte actora elaborado por el perito Jorge Enrique Posada Salazar, con R.A.A AVAL-16657762 y Luis Gustavo López Gaspar, Técnico en Construcciones perteneciente a la Corporación Cepia-Lonja de Propiedad Raíz, el cual arrojó un valor de **DOS MIL QUINIENTOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.505.342.000.00)**, el despacho acogerá dicho dictamen, por cuanto, cumple las exigencias del artículo 226 de nuestra normatividad procesal por ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explica los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones a que arribó el experto para determinar el valor comercial del inmueble objeto de la venta. Además, por cuanto, el mismo pese haber sido cuestionado por la parte demandada, se ajusta más a la realidad de predio materia de esta acción, tanto en su cabida, construcción, condiciones del sector donde se ubica y especificaciones comerciales del mismo.

En atención a la solicitud de certificación del estado del proceso efectuada por el apoderado de la parte demandada, expídase la misma en los términos del artículo 114 del C. G. P.

En mérito de lo expuesto, el juzgado en aplicación a lo dispuesto en los artículos 406 y ss del C.G.P.,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA en pública subasta del bien inmueble objeto de la demanda, consistente en el lote de terreno con un área de TREINTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (30.534 M²), predio rural ubicado en el sector conocido como La Voragine No. 1, localizado en la vereda La Voragine, corregimiento de Pance del municipio de Santiago de Cali, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-682996 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** con el río Pance, de por medio la zona riverense del río y la carretera que de la ciudad de Cali conduce al corregimiento de Pance. **SUR:** con propiedad que es o fue del señor Enrique Cano Mosquera. **ORIENTE:** con propiedad que es o fue del señor Antonio Garzón Galeano. **OCCIDENTE:** con propiedad que es o fue del señor Libardo Lozano, junto con la construcción anexa al mismo.

SEGUNDO: TENER como avalúo del bien objeto de la venta el valor determinado por el perito el perito Jorge Enrique Posada Salazar, con R.A.A AVAL-16657762 y Luis Gustavo López Gaspar, Técnico en Construcciones perteneciente a la Corporación Cepia-Lonja de Propiedad Raíz, el cual arrojó un valor de **DOS MIL QUINIENTOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.505.342.000.00).**

TERCERO: ORDENAR el secuestro del bien común objeto del proceso, para lo cual, se comisiona a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE CONOCIMIENTO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO) DE SANTIAGO DE CALI.** Para tales efectos, se ordena Librar Despacho Comisorio correspondiente, con los insertos de rigor, y se autoriza al Juez que le corresponda para que designe secuestre de la Lista de Auxiliares de la Justicia y fije honorarios, y de subcomisionar si fuere el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral primero (1º) del artículo 595 del Código General del Proceso. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 26 del ACUERDO PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020 expedido por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-PRESIDENCIA, *"Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional"*.

Una vez practicado lo anterior, se procederá con el remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo, de conformidad como lo dispone el inciso primero del artículo 411 del C. G. P.

Si las partes lo consideran, podrán dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 411 del C. G. P.

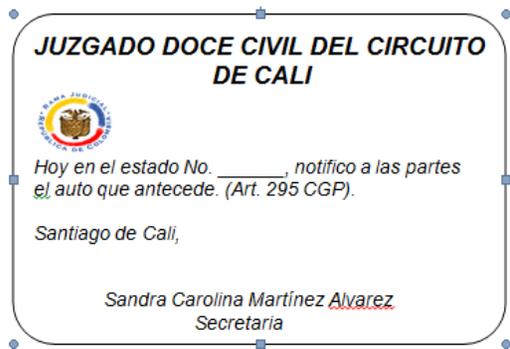
CUARTO: NEGAR el reconocimiento de mejoras solicitadas por las partes en el presente proceso, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: EXPIDASE a la parte demandada certificación del estado actual del proceso.

SEXTO: NOTIFICAR la presente providencia a las partes por estado electrónico del juzgado.

NOTIFÍQUESE,

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ



Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

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: **0ebe4362b89dd01d94494aae439d43e7caedd836c87d88c11338d0eb37dc0594**

Documento generado en 20/06/2023 09:32:11 AM

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