

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira (V.), veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Declarativo – Resolución Promesa de Compraventa
Demandantes: Álvaro Manuel Cabrera Valencia CC. 16.245.196
Dora Flórez de Cabrera, CC. 31.133.572
Demandados: Juan Pablo García Parra, CC. 9.731.369
Bibian Johana Pérez Narváez, CC. 29.678.449
Radicación: 76-520-31-03-002-**2021-00124-00**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 372 del Código General del Proceso, atendiendo a que se encuentra vencido el término de traslado de las excepciones de mérito, debe proseguirse con la fijación de audiencia inicial de que trata el artículo 372. De todos modos, dado que, como permite el parágrafo del artículo 372 se observa posible y conveniente la práctica de pruebas en la audiencia inicial, se decretarán las pruebas pedidas por las partes y se agotará en la misma audiencia las etapas de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del C.G.P y también se dictará sentencia.

De conformidad con el deber consagrado en el numeral 12 del artículo 42 del C.G.P. se realiza control de legalidad a la actuación procesal surtida hasta el momento, encontrándose que no existen circunstancias que puedan configurar nulidades procesales o vicios de procedimiento que deban ser enmendados.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE. Pasando a considerar las pruebas que pretende hacer valer la parte demandante se debe decir que se aceptará la prueba documental vista a **ítem 01, págs. 3-1 y ítem 19, págs. 4-6**, por ser pertinentes, conducentes y útiles quedando pendiente su valoración al momento de decidir de fondo. Será también decretado el interrogatorio de parte pedido.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA. Pasando a considerar las pruebas de la parte pasiva cabe anunciar que se decretará la prueba documental (**Ítem 08 págs. 16-28**), por ser pertinentes, conducentes y útiles, quedando pendiente su valoración al momento de decidir de fondo.

También se decretará, por cumplir los requisitos del artículo 212 del C.G.P., la declaración testimonial de persona a la que se identifica con su nombre, domicilio y teléfono de contacto y se señala el objeto de su declaración. Será decretado el interrogatorio de parte a los demandantes y la declaración de propia parte de los demandados.

Ahora bien, en la contestación a la demanda se señala que "*bajo la gravedad de juramento (...) se estiman las mejoras necesarias realizadas en el predio objeto del*

mencionado contrato, en la suma de Veinte Millones de Pesos". Cabe pensar que se trataría de la prueba de juramento estimatorio prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso; sin embargo, no se cumplen los requisitos mínimos de este medio de prueba. Al tenor de esta disposición normativa no cualquier estimación del valor de las mejoras reclamadas cuenta como juramento estimatorio, sino solo aquella que se estime "razonadamente (...) discriminando cada uno de sus conceptos".

Dicha exigencia implica una labor más detallada y razonada que la realizada en la contestación a la demanda; la norma exige que se indique la razón por la que se llega al valor estimado, discriminando cada concepto con su correspondiente justificación. Si ello no se hace, carece de los requisitos para ser tenido en cuenta como juramento estimatorio, si acaso como una alegación, pero no como medio de prueba. Por lo anterior, no se tendrá el "juramento estimatorio" realizado por el demandado como prueba en este proceso.

En lo que hace referencia a la prueba solicitada por el apoderado de la parte pasiva, denominada **declaración de parte** se debe anotar que el actual estatuto procesal la permite, pero no la regula en forma específica. Que no busca generar confesión, sino aportar información al debate. Que se trata de la posibilidad del apoderado de interrogar a sus propios clientes, lo cual por si mismo no agota el principio de contradicción de la prueba, por eso ante el vacío legal en aplicación del artículo 12 del C.G. Proceso se agotará primero esta prueba y luego el interrogatorio de parte que les hará el abogado demandante.

Debe aclararse que a **ítem 14** obra comunicación del apoderado de la parte demandada del 21 de junio de 2022 en el que señala aportar "dos documentos anexos, para que obre en el proceso" y agrega una certificación y un "extracto inteligente" provenientes de Bancoomeva relativos a "la Empresa Gesipen". Al respecto, se debe precisar que si el fin de tal actuación era que se tengan en cuenta estos documentos como pruebas, ello no es posible en virtud del principio de preclusión de que trata el artículo 173 del actual estatuto procesal pues las únicas pruebas que pueden ser apreciadas son aquellas solicitadas, practicadas e incorporadas dentro de los términos y oportunidades señalados en el código. Y esos documentos no fueron aportados en forma oportuna, por lo que no pueden tenerse en cuenta.

PRUEBA DE OFICIO. Siendo que se alega la nulidad del contrato de promesa de compraventa por parte del demandado esta excepción deberá obtener pronunciamiento expreso (inc. 4, art. 282 C.G.P) y, por ello, si eventualmente se llegare a declarar se producirían los efectos del artículo 1746 del Código Civil, es decir la orden de restituciones mutuas. Esta eventualidad, aunado a los principios de concentración (art. 5 ibidem) y

economía procesal, amerita que al momento de dictar sentencia se tenga prueba adecuada para demostrar el valor de las mejoras. Es decir, si se llegare a declarar la nulidad, deberán decretarse las restituciones mutuas que incluyen la devolución de las mejoras (necesarias, útiles y/o voluptuarias) y en tal caso debe contarse con prueba del valor de ellas.

Por estas razones se hace indispensable cumplir el deber de que trata el artículo 170 del C.G.P pues en este caso una prueba de oficio resulta necesaria para esclarecer los hechos objeto de la controversia., al respecto, se observa necesaria una prueba pericial decretada en los términos del artículo 230 del procesal general teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 231.

Por ello, con sujeción a lo previsto en la ley 1673 de 2013 se acudirá a una "institución especializada", habida cuenta que este tipo de profesionales no se encuentra en las listas de auxiliares de la justicia de la Rama Judicial. Es decir se tendrá en cuenta el listado de evaluadores de que dispone la Superintendencia de Sociedades¹. De dicha lista se escogerá un evaluador que se encuentre en el municipio de Palmira y cuya categoría certificada de avalúos lo habilite para el avalúo de inmuebles rurales, cual es el caso del de nuestro asunto y cuyo número de Registro Abierto de Evaluadores (RAA) se encuentre vigente según se corrobore en la página web de este registro².

Efectuada esta metodología de selección, tenemos a la evaluadora Betsabe Collazos Pino, identificada con registro AVAL-31149888, habilitada para el avalúo de inmuebles rurales, identificada con cédula 31.149.888 y correo electrónico bcollazos@msn.com, a quien se designará fijándole un valor provisional como honorarios y gastos que deberán ser consignados a órdenes del juzgado. De conformidad con el inciso 2 del artículo 169 (en concordancia con el numeral 1 del 364) los gastos y honorarios provisionales a fijar serán pagados por las partes por igual.

Finalmente, en cumplimiento del artículo 230 del C.G.P deberá determinarse el cuestionario que debe absolver la perito y se le señalará un término para que lo rinda.

Conforme a las consideraciones expuestas, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR como pruebas de la parte **demandante** las siguientes:

¹ Disponible en https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_insolvencia/Paginas/Avaluadores.aspx

² Disponible en <https://www.raa.org.co/>

- a) **Documental:** hasta donde la ley lo permita, téngase como pruebas documentales las allegadas con el escrito de demanda obrantes como anexos de la demanda en el Ítem 01, págs. 3-18. Igualmente, la prueba documental aportada al descorrer traslado de las excepciones de mérito, obrante en el Ítem 19, págs. 4-6.
- b) **Interrogatorio de parte:** Citar a los señores JUAN PABLO GARCÍA PARRA y BIBIAN JOHANNA PÉREZ NARVÁEZ, para que en audiencia absuelvan el interrogatorio que les hará el apoderado de la parte demandante, sobre los hechos relacionados con este proceso.

SEGUNDO: NEGAR el carácter de prueba documental al documento obrante en Ítem 14 del expediente digital, por las razones expuestas en esta providencia.

TERCERO: DECRETAR como pruebas de la parte **demandada** las siguientes:

- a) **Documentales:** hasta donde la ley lo permita, téngase como pruebas documentales las allegadas con el escrito de contestación de la demanda y excepciones obrantes como anexos de la contestación en el ítem 08 págs. 16-28.
- b) **Testimonial:** Citar al señor **EDILSON ANTONIO LÓPEZ SUCERQUIA** cuya comparecencia queda a cargo de la parte demandada, para que en audiencia declare lo que le conste respecto de mejoras realizadas en el predio objeto de promesa de compraventa consistentes en limpieza del predio y construcción de lagos para cría de trucha
- c) **Interrogatorio de parte:** Citar a los señores ÁLVARO MANUEL CABRERA y DORA FLÓREZ DE CABRERA, para que en audiencia absuelvan el interrogatorio que les hará el apoderado de la parte demandada, sobre los hechos relacionados con este proceso.
- d) **Declaración de parte:** Advertir que el apoderado de los demandados podrá formularles preguntas a ellos sobre los hechos relacionados con este proceso.

CUARTO: NEGAR el carácter de prueba de juramento estimatorio a la estimación que se realiza en la contestación de la demanda, por las razones señaladas en esta providencia.

QUINTO: DECRETAR como prueba de OFICIO el Avalúo Pericial sobre el Inmueble Rural descrito en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa anexo a la demanda, ubicado en el de mayor extensión englobado identificado con los folios de matrícula inmobiliaria No. **373-3233 y 373-3148** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, para que se resuelvan únicamente los siguientes puntos:

1. Establezca el valor de las mejoras necesarias, útiles -discriminando cada una- realizadas sobre el inmueble desde el 10 de octubre de 2020 hasta la fecha en que se realice el avalúo.
2. Establecer, si es posible, el tiempo estimado en que fueron construidas las mejoras que llegare a encontrar en el predio objeto del proceso y cuyo valor la parte demandada reclama.
3. Indicará además si las mejoras que encontrare y al parecer fueron realizadas a partir del 10 de octubre de 2020, en el predio referido en el expediente, son separables del mismo, sin afectación del predio o de los elementos que las componen?
4. Su pericia deberán indicar además la información prevista en el artículo 22 de la ley 1564 de 2012 conocida como Código General del Proceso.

SEXTO: DESIGNAR a la perita avaluadora BETSABE COLLAZOS PINO identificada con cédula de ciudadanía No. 31.149.888, RNA No. AVAL-31149888 y correo electrónico bcollazos@msn.com para que rinda el dictamen pericial y cuestionario indicado en el numeral anterior.

Ofíciesele agregando copia de los documentos necesarios para la elaboración de la pericia y adviértasele que deberá presentar el dictamen dentro de los **diez 10 días** siguientes a la fecha en que sean consignados los honorarios y gastos provisionales que se fijan en el numeral siguiente.

SÉPTIMO: FIJAR como suma de **honorarios provisionales** a favor de la perita designada la suma de **seiscientos mil pesos (\$400.000) y a título de gastos provisionales** a favor de la perito designada la suma de **seiscientos mil pesos (\$400.000)** que deberán **ser consignados en partes iguales** por las partes demandante y demandada, dentro de los **tres (3) días** siguientes a la notificación por estados de esta providencia a ordenes de este juzgado y proceso en la cuenta del **Banco Agrario No. 765202031002**. Cabe advertir que cualquiera de las partes podrá pagar la suma total en los términos del numeral 5 del artículo 364 del C.G.P.

OCTAVO: ADVERTIR a las partes del deber de colaboración consagrado en el artículo 233 del Código General del Proceso para la adecuada ejecución de la prueba pericial decretada y de las consecuencias que la norma citada consagra en caso de no colaboración.

NOVENO: Señalar el día 1 del mes de NOVIEMBRE de 2022, a la hora de las 8:30 a.m., para llevar a cabo dentro de este proceso las etapas de que

tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P, audiencia inicial conjunta con audiencia de instrucción y juzgamiento en la que también se recibirán alegatos de las partes y se dictará sentencia de ser posible. La audiencia se desarrollará por medios virtuales a través de la **plataforma Lifesize** cuyo enlace de acceso a la misma será compartida con las partes de forma oportuna por secretaría.

DÉCIMO: RECORDAR a las partes que: **(1)** su inasistencia acarreará las consecuencias previstas por la ley y en particular las mencionadas por el art. 372 numeral 2º inciso 2º, y **(2)** en la misma diligencia se practicará el interrogatorio obligatorio a las partes, conforme con lo previsto con el numeral 7º de la misma disposición.

DÉCIMO PRIMERO: TENER POR SANEADA esta actuación judicial en virtud del control de legalidad realizado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

Juez

Iht

Firmado Por:
Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Palmira - 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: **f87670e284c602a1d3a41c3a6185cf09db652e50a8e0eb6e46ac3446a9e210d2**

Documento generado en 23/09/2022 12:23:43 PM

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