



República de Colombia
Rama Judicial
Juzgado Sexto Civil Municipal
Tuluá, Valle del Cauca

Auto n.º 0926

Tipo de proceso: Divisorio de bien común

Radicación n.º: 76-834-40-03-006-**2016-00194**-00

Tuluá Valle, julio primero (1) de dos mil veinte (2020)

Pasa a despacho el presente proceso DIVISORIO DE BIEN COMÚN adelantado por VICTORIA QUINTERO CARDONA contra ÁLVARO JULIO QUINTERO CARDONA, LUZ STELLA QUINTERO CARDONA, GUSTAVO QUINTERO CARDONA, HEREDEROS DE NUBIA QUINTERO CARDONA, a saber: NUBIA OROZCO QUINTERO, VANESA GALLEGO QUINTERO y RAÚL GALLEGO QUINTERO, con el fin de resolver lo conducente.

Previo a analizar la pretensión principal relativa a decretar la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria n.º 384-51134, el juzgado advierte que el demandado GUSTAVO QUINTERO CARDONA, en su contestación, solicitó el reconocimiento de las mejoras realizadas sobre el inmueble mencionado; sin embargo, el juzgado no las reconocerá en tanto que el solicitante dejó de aportar el dictamen pericial de que trata el artículo 412 del CGP para efectos de determinar el valor de las mejoras reclamadas.

Sobre este aspecto, 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.*

¹ CAMACHO AZULA, Jaime. Manual de derecho procesal, Tomo III, procesos de conocimiento, 6ed. Terris, Bogotá 2016, p. 339.

Efectivamente, GUSTAVO QUINTERO CARDONA estimó bajo juramento las mejoras que ha realizado sobre el bien común y aportó un documento suscrito por el ingeniero FERNANDO GÁLVEZ GIRALDO (fls. 97 a 103, c. 1); sin embargo, el mencionado memorial lejos se encuentra de ser un dictamen pericial. Nótese que el libelo presentado por el mencionado profesional solo es un presupuesto de obra donde se relacionan diversos conceptos y guarismos, pero está desprovisto de explicación alguna que dé cuenta de los aspectos concernientes a la realización de las mejoras y el modo, método o los fundamentos de cuantificar las mismas; en estas condiciones, es claro que el documento aportado no contiene los requisitos mínimos que la ley exige para ser considerado una experticia.

El artículo 226 de nuestra normatividad procesal establece que toda pericia debe ser clara, precisa, exhaustiva y detallada; debiéndose explicar en ella los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones a que arribe el experto.

El libelo del que se viene hablando y que se encuentra suscrito, se itera, por el ingeniero FERNANDO GÁLVEZ GIRALDO (fls. 97 a 103, ib.), no es una prueba pericial en tanto que se encuentra huérfano de los requisitos que nuestra normatividad procesal vigente exige para poder catalogarlo como una pericia. Es que en él no se realizó un intelecto o raciocinio, por parte del experto, explicando todo lo relacionado con la construcción y cuantificación de las mejoras que GUSTAVO QUINTERO CARDONA alega haber levantado sobre el bien inmueble objeto de este juicio, motivo por el que no puede ser considerado como una experticia y, de este modo, cumplir con el requisito exigido por el art. 412 del CGP.

Es que *“el juez debe observar si efectivamente existe dictamen pericial, esto es, analizar cuidadosamente si se cumplieron los requisitos del numeral 6° del artículo 237 del C. de P.C. [hoy inciso 5° del art. 226 del CGP], **ya que si no es así, no hay dictamen**, y mal podría correr traslado de algo que no existe. No debe el juez correr traslado de un dictamen que no reúne los requisitos indicados, ya que ninguna disponibilidad tiene frente a las exigencias que hace el legislador para hablar del dictamen pericial”*.²

² PARRA QUIJANO, Jairo. Manual de derecho probatorio, la prueba en los procedimientos: civil, penal (ordinario y militar), laboral, canónico, contencioso-administrativo y en el derecho comprado. Librería ediciones del profesional Ltda. 18° Ed. Bogotá. P. 593.

Entonces, como no se aportó prueba pericial a la solicitud de reconocimiento de mejoras elevada por GUSTAVO QUINTERO CARDONA es claro que no se cumplió a cabalidad con lo estipulado en el artículo 412 del Código General del Proceso, a saber, realizar el juramento estimatorio de las mejoras solicitadas y aportar dictamen pericial de su valor, motivo por el que no se reconocerán las mejoras solicitadas.

Así las cosas, el juzgado centrará su atención en la procedencia de la pretensión esbozada por VICTORIA QUINTERO CARDONA que consiste en la venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n.º 384-51134 y, lo primero que se advierte, es que aquel no es susceptible de dividirse materialmente y así consta en el dictamen pericial aportado con la demanda: *“...de acuerdo a las características de la construcción y medidas del inmueble, como también los materiales utilizados[,] este bien NO soporta División material, porque primero desmejoraría de manera categórica el bien y segundo no es procedente porque iría en contra del POT, fijado para el municipio de -Tuluá Valle, por no cumplir con las medidas mínimas para subdividir un predio”* (fl. 20, c. 1).

Atendiendo el referido panorama, se dará aplicación al artículo 409 del Código General del Proceso, en el sentido de decretar y ordenar la venta en pública subasta del bien inmueble que en común y proindiviso poseen las partes.

Respecto a la solicitud de reconocimiento de frutos civiles dejados de percibir por la demandante, conviene advertir que no se accederá a la referida solicitud en tanto que el extremo demandante desatendió la carga de estimarlos bajo juramento (art. 206 del CGP) con el fin de darle los efectos previstos en el inciso 1º del art. 206 del CGP. Tampoco demostró al interior del juicio que el inmueble cuya división pretende se hubiere destinado para una actividad diferente a la habitación del comunero GUSTAVO QUINTERO CARDONA.

Entonces, como total orfandad probatoria existe sobre la causación de los frutos reclamados, máxime cuando el bien común era utilizado por uno de los comuneros para su propia habitación y no para una explotación económica, no hay lugar a declarar el reconocimiento de los frutos civiles perseguidos por la demandante.

No sobra indicar que si bien, por error involuntario, se admitió la demanda sin advertir a la demandante la falencia relacionada con la ausencia de juramento estimatorio (circunstancia que conllevaba a su inadmisión), lo cierto es que esta

irregularidad al no haber sido alegada al interior del proceso a través de los medios de impugnación, quedó subsanada en los precisos términos del parágrafo del artículo 133 del CGP.

Finalmente, debe anotarse que conforme a la solicitud de la comunera LUZ STELLA QUINTERO CARDONA relacionada con el reconocimiento, además de su cuota, de la hijuela a ella asignada por gastos en el trabajo de partición en la sucesión en la que se le adjudicó el derecho que tiene sobre el bien inmueble, el juzgado ordenará que al momento de la distribución del producto de la venta del inmueble, se le asigne a ella el porcentaje adicional que le corresponda en forma proporcional al valor de la hijuela de gastos a ella asignada.

Por lo anotado, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO.- DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble ubicado en la carrera 27 n.º 36-37 de Tuluá (V), consistente en una casa de habitación que tiene 3 piezas, cocina, zaguán, patio de cemento, tiene los servicios de agua, luz, lavadero, tanque de cemento y excusado séptico, techo de teja de barro pisos en mosaico. El inmueble tiene ocho (8) metros de frente por veintiocho (28) metros de fondo, para un área total de 224 metros cuadrados, cuyos linderos según el título de adquisición (escritura pública No. 340 de fecha 14 de julio de 1952 de la Notaría 2ª de Tuluá) son: ORIENTE, con la carera 27 en extensión de 8 metros; SUR, con propiedad de Agustín Rayo, antes de Toribio Rodríguez Salcedo; OCCIDENTE, con propiedad del señor Agustín Rayo antes de Toribio Rodríguez Salcedo; NORTE, con predio de Isaac Otero antes de Sara Valencia de Álvarez. Distinguido en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad con número de matrícula inmobiliaria 384-51134 y número catastral 763840100100000077000900000000.

SEGUNDO.- DECRETAR el secuestro del bien inmueble mencionado en el numeral anterior, para lo que se **COMISIONA** a la inspección única de Policía para asuntos civiles de esta municipalidad, con el fin de llevar a cabo la respectiva diligencia. Líbrese el despacho comisorio respectivo con los insertos del caso.

TERCERO.- NOMBRAR a CLAUDIO RÓMULO BRAVO CISNEROS como secuestre en este asunto, quien figura en la lista de auxiliares de la ciudad de Palmira, toda vez que en la lista oficial para la ciudad de Tuluá no existe el auxiliar de justicia requerido.

CUARTO.- NEGAR el reconocimiento de mejoras realizado por GUSTAVO QUINTERO CARDONA, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

QUINTO.- NEGAR el reconocimiento de frutos, atendiendo lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,
NEIRA JULIA LEYTON MENESES.



@

Firmado Por:

NEIRA JULIA LEYTON MENESES

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 006 CIVIL MUNICIPAL TULUA

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:

d9ae85f010b752a66b444e90456365eea3e72b70fab30837ff32cc526739b6e9

Documento generado en 01/07/2020 09:05:13 AM