



### **Juzgado Promiscuo Municipal**

Dir: Carrera 9 No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200  
Email: j01pmiofrio@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Riofrio Valle del Cauca

Interlocutorio Nro. 0353 16/10/2020 Radicación No. 76-616-40-89-001-2017-00030-00

**SECRETARIA:**

*A Despacho del señor Juez, para resolver lo pertinente frente al trabajo de partición radicado en el presente proceso sucesoral. Sírvase proveer.*

Octubre 16/2020.

CARLOS HERNAN GRAJALES MONSALVE  
Secretario

**INTERLOCUTORIO No. 0353**

*Proceso: Sucesión*

*Motivo: Niega traslado escrito de partición*

*Demandante: Mercedes Gálvez Acosta*

*Causante: Rosemberg Vallejo Tabares*

*Única Instancia*

*Radicación 2017-00030-00*

*Riofrio, dieciséis (16) de octubre de dos mil veinte (2020)*

La secretaría del Juzgado ha pasado a despacho el escrito contentivo del trabajo de partición y adjudicación presentado por partidador designado; documento que, al ser analizado y comparado con los antecedentes procesales, así como con la norma sustantiva que lo regula, se imprimen serios yerros que impiden dar cumplimiento al numeral 1º del art. 590 del CGP, es decir correr traslado a los intervinientes procesales derechosos.

Dentro del plenario aparecen en calidad de heredera por su condición hija legítima, la señora Beatriz Liliana Vallejo Gálvez y de compañera permanente reconocida judicialmente <entre el 1/01/2015 al 11/11/2016 – Sent. 11/09/2018 Juz. 1º Promiscuo de Familia de Tuluá Valle>, la señora Francia Elena Aguilera Varela.

Por otra parte y conforme la diligencia de inventarios y avalúos verificada en la instancia, se destacan como activos: 1) un lote de terreno y las mejoras en el plantadas – 2) un CDT depositado en Bancamía sucursal Tuluá (V); y como pasivo, una obligación dineraria respaldada con garantía real que afecta el inmueble objeto de adjudicación y partición. <No olvidemos que la sucesión, es una masa de bienes que forman el activo y el pasivo del causante >

De lo anterior desprende, que el lote de terreno y las mejoras plantadas tienen la connotación de bien propio del causante, ya que estas últimas acceden al propietario del terreno conforme lo regla el art. 738 del C. Civil <fenómeno de accesión>; sin embargo al tenor de la misma disposición y lo que reza el art. 739 ibidem, el propietario del terreno estaría obligado al pago de la edificación para recuperar el terreno. Lo anterior y frente al evento sucesoral de análisis, debe observarse conforme las reglas de liquidación contempladas en la ley



## Juzgado Promiscuo Municipal

Dir: Carrera 9 No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200  
Email: j01pmiofrio@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Riofrío Valle del Cauca

Interlocutorio Nro. 0353 16/10/2020 Radicación No. 76-616-40-89-001-2017-00030-00

54/90 modif. por la ley 975 de 2005<sup>1</sup>, ante la existencia -entiende el despacho- de la unión marital de hecho <misma cuya sociedad patrimonial debe liquidarse> e implicaría para la sucesión, advertido que la construcción o mejoras fue declarada dentro de su vigencia <enero 2015 a nov. 2016>, que se deban montos por compensaciones o recompensas a la compañera declarada y al concreto de sus derechos, respecto del valor que le pueda corresponder sobre las mejoras plantadas – reitera en la liquidación de la Soc. patrimonial-, ello en razón a que *“los bienes producto del trabajo, ayuda y socorro mutuos, réditos, rentas, frutos o mayor valor que produzcan los bienes propios de los compañeros durante la unión marital de hecho hacen parte de la sociedad y se dividen en partes iguales al disolverse la misma”*. Es de advertir que si la sociedad presenta activos que deben ser liquidados, de lógica también, puede presentar pasivos deudas contraídas por ejemplo para adquisición, mantenimiento o sostenimiento de los bienes sociales (mejoras), a las cuales le serán aplicables en tal evento las disposiciones del régimen de sociedad conyugal, sobre recompensas a cargo de la sociedad y a favor de los compañeros, de acuerdo a lo que rezan los artículos 1.771 a 1.841 del código civil y por mandato del Art. 7 de la ley 54 de 1.990, es decir “capitulaciones matrimoniales - haber social y sus cargas - disolución y partición - renuncia a gananciales”. Para el presente asunto, debe tenerse en cuenta que dentro de la diligencia de inventarios y avalúos no se radicó objeción para los fines de exclusión o inclusión de partidas, deudas o compensaciones debidas.

Otra irregularidad avizorada, consiste en la omisión al numeral 4<sup>o</sup> del Art. 508 de cita, ante la no conformación de hijuela suficiente para el pago de las deudas, que deberán adjudicarse a la heredera y a la compañera, si dicho crédito fuere de la sociedad patrimonial, detalle que igualmente se omite. Lo anterior, por cuanto en los inventarios se relacionó crédito para ser incluido en la partición, sin perjuicio de la acción ejecutiva real que actualmente se sigue en el despacho, a razón de que el acreedor hipotecario no se presentó de forma directa a la sucesión.

Finalmente y de acuerdo a las disposiciones que regulan la inscripción de actos registrales de bienes inmuebles, decreto ley 1250 de 1970, ley 1579 de 2012 Art. 8, Resolución 6264 de fecha 14 de junio de 2016, el registro de mejoras en suelo ajeno resulta prohibido<sup>2</sup> o al menos no está autorizado para su inscripción en la matrícula inmobiliaria.

<sup>1</sup> Reglas propias de los trámites liquidatorios, que se comparten en similar con los de liquidación de sociedades conyugales, contenidas en el Libro 4o, Título XXII, Capítulos I al VI del Código artículos 1.771 y siguientes del C. Civil, así como en concordancia con las reglas de las sucesiones contenidas en la misma disposición sustantiva.

<sup>2</sup> **IMPROCEDENTE EL REGISTRO DE DECLARACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS EN EL SUELO AJENO** Terreno ajeno es aquel que no pertenece al mejorista, incluyendo los baldíos municipales y los ejidos. Las mejoras plantadas en terreno ajeno son del dueño del predio, en virtud de la accesión. El mejorista tiene frente al dueño un derecho de carácter personal, razón por la cual las declaraciones de construcción de mejoras en suelo ajeno no constituyen un acto sujeto a registro, por no estar contempladas en el artículo 2o. del Decreto Ley 1250 de 1970. **5. IMPROCEDENCIA DEL REGISTRO DE VENTA DE MEJORAS EN PREDIO AJENO:** Quien planta mejoras en terreno ajeno sólo posee frente al dueño un derecho personal de solicitar la cancelación del valor de éstas a título de indemnización, o de ofrecer la compra del terreno sobre el que se encuentran plantadas. La venta de mejoras en terreno ajeno implica la cesión de un crédito personal que se rige por los artículos 1959 a 1966 del Código Civil, no registrable conforme al artículo 2o. del estatuto registral. En ningún caso puede abrirse folio por transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno. Los actos de segregación de inmuebles sólo puede efectuarlos el propietario del predio. El embargo del inmueble por naturaleza impide el registro de la venta de mejoras, por cuanto lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Por iguales motivos, es improcedente el registro de aquellas mejoras que no se hubieren declarado, o que habiéndolo sido en instrumento público, no se hubieren inscrito con anterioridad a la Instrucción No. 15 de 1994. Si ya lo estaban, su titular tendrá frente al registro un derecho adquirido que no puede ser desconocido, en virtud del cual, el folio seguirá cumpliendo su función publicitaria de los actos en él contenidos y evitando en todo caso perjuicios económicos, dada la costumbre inveterada de que las mejoras levantadas en terreno ajeno debían registrarse, a efecto de que su propietario fuera considerado como tal. **En ningún caso puede abrirse folio por transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno.** Los actos de segregación de inmuebles sólo puede efectuarlos el propietario del predio. **En todo caso debe sugerirse a los interesados que deben sanear tal situación, adelantando las negociaciones pertinentes con el propietario del terreno o tramitando el proceso de pertenencia respectivo si se cumplen los requisitos legales en materia posesoria: ánimo de señor y dueño y tiempo previsto en la ley a fin de adquirir el pleno dominio sobre el bien.** INSTRUCCION ADMINISTRATIVA 33 DE 2001 – Superintendencia de Sociedades.



## **Juzgado Promiscuo Municipal**

Dir: Carrera 9 No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200  
Email: j01pmiofrio@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Riofrío Valle del Cauca

Interlocutorio Nro. 0353 16/10/2020 Radicación No. 76-616-40-89-001-2017-00030-00

Encuentra entonces el despacho y por contrario al ajuste legal de que trata el art. 508 del cgp y las disposiciones sustantivas del C. Civil < Arts. 1008 y ss cc> relativas al régimen sucesoral y de liquidación de sociedades patrimoniales de hecho, que la partición omite la liquidación de la sociedad patrimonial a consecuencia de la soc. marital de hecho declarada como punto inicial, para posteriormente determinar la masa sucesoral; concluyéndose además que le entrega el inmueble <lote 100% y mejoras en un 95% de derechos> más el 100% del valor del CDT a la heredera Francia Elena Aguilera Varela, dejándole a la compañera el 5% respecto de mejoras <únicamente> controvierte las enunciadas disposiciones normativas, y además imposibilita su registro, dejando el pasivo de forma exclusiva a la señora Aguilera Varela, desatendiendo así la formación de la hijuela para tal fin, frente al crédito adquirido por el causante –dentro de la unión marital /entiende el Juzgado- y con la constitución de garantía real <hipoteca de primer grado/ deuda que igualmente se hereda>, que valga señalar – por tratarse de un derecho real <Art. 2432 y ss cc>– le otorga al acreedor los atributos de disponibilidad, persecución y preferencia sin respeto de la persona que lo tenga en su dominio; pretendiendo así desnaturalizar dicha figura jurídica y/o dejar sin efectos la constitución de la garantía en favor de un tercero, pues de aceptarse la partición, la obligación quedaría exclusivamente para ser pagada por la compañera, situación irregular que afectaría al tercero y que no tiene cabida dentro de una adecuada partición sucesoral. [Una de las características de la sucesión es concretarse en cancelar el pasivo y distribuir el activo liquido entre las personas llamadas por la ley o el testamento a recogerlo en la forma indicada en uno u otro caso]. Debe así mismo precisarse para este último tópico, que el crédito fue adquirido por el causante en vida y vigencia de la Soc. marital de hecho y a la fecha actual, en razón a los intereses causados, supera ampliamente los valores iniciales, debiendo reajustarse a la realidad actual.

Así las cosas, el Juzgado se abstendrá de correr traslado del trabajo de partición arrimado al plenario y requerirá a la partidora para que en término de 20 días, ajuste su análisis a las disposiciones legales que rigen los juicios liquidatorios.

Asimismo, el despacho exhortará a los intervinientes procesales, para que, de encontrarlo plausible, en aplicación del principio de lealtad procesal y con la finalidad de dar por culminada la actuación, en ajuste a sus derechos y obligaciones reciprocas, determinen junto con el partidador la elaboración del respectivo trabajo<sup>3</sup>. Lo anterior a efectos de evitar mayores desgastes, costos y demoras procesales e igualmente la generación de intereses frente al crédito garantizado con hipoteca, ya que de lo contrario y, advertida que la actuación ejecutiva se viene surtiendo dentro de este mismo despacho, podría ocurrir la venta forzada del inmueble para el pago de dicha obligación, quedando solo lo sobrante o remanentes para su adjudicación o partición, toda vez el trámite liquidatorio no presupone o limita el desarrollo del juicio hipotecario para la efectividad de la garantía real.

<sup>3</sup> El proceso de sucesión tiene una doble función consistente por un lado en determinar el patrimonio del causante, es decir, los bienes que lo integran (activo) y las deudas que lo afectan (pasivo), y por otro, en establecer las personas llamadas a recogerlo y la manera como debe distribuirse entre estas los bienes. 3 AZULA CAMACHO, Jaime, *Manual de derecho procesal civil*, Tomo V, Bogotá, Editorial Temis (1998). P 3.



### **Juzgado Promiscuo Municipal**

Dir: Carrera 9 No. 5-20 Piso 1 Tel 2268200  
Email: j01pmiofrio@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Riofrío Valle del Cauca

Interlocutorio Nro. 0353 16/10/2020 Radicación No. 76-616-40-89-001-2017-00030-00

---

Sin mayores consideraciones, el Juzgado

#### **R E S U E L V E:**

1º. ABSTENERSE De correr traslado al trabajo de partición arrimado al plenario por la partidora designada.

2º. REQUERIR a la partidora para que en término de 20 días, contados a partir de la notificación que de este auto se le haga conforme lo dispuesto en el decreto 806 de 2002, ajuste su análisis para los fines de partición y adjudicación, a las disposiciones legales que rigen los juicios liquidatorios.

3º. EXHORTAR A los intervinientes procesales Beatriz Liliana Vallejo Gálvez (heredera) y Francia Elena Aguilera Varela (compañera), para que de encontrarlo plausible, en aplicación del principio de lealtad procesal y con la finalidad de dar por culminada la actuación, en ajuste a sus derechos y obligaciones recíprocas, determinen junto con el partidor la elaboración del respectivo trabajo <Núm. 1. Art. 508 cgp>. Lo anterior a efectos de evitar mayores desgastes, costos y demoras procesales e igualmente la generación de intereses frente al crédito garantizado con hipoteca, ya que de lo contrario y, advertida que la actuación ejecutiva se viene surtiendo dentro de este mismo despacho, podría ocurrir la venta forzada del inmueble para el pago de dicha obligación, quedando solo lo sobrante o remanentes para su adjudicación o partición, toda vez el trámite liquidatorio no presupone o limita el desarrollo del juicio hipotecario para la efectividad de la garantía real.

#### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**GUSTAVO ADOLFO MENDOZA MARTINEZ  
JUEZ**