



Radicación: 43.611
Código: 08001310301620160044201
Proceso: Verbal – Divisorio
Demandante: EDGARDO CLARET SAUCEDO PARRA espa0831@gmail.com
Demandado: ENILCE CECILIA MERCADO ARIZA
Apoderado: KAREN YOHANA GLAVIS ESPITIA kerengalvis05@hotmail.com
Magistrado Ponente: ABDÓN SIERRA GUTIERREZ



Barranquilla – Atlántico, (22) veintidós de noviembre del dos mil veintiuno (2021).

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede la Sala Octava Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, a pronunciarse respecto del Recurso de Apelación interpuesto por la parte demandada contra el auto fechado 9 de noviembre de 2018, complementado con el auto de fecha de 25 de septiembre de 2020, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso verbal divisorio, adelantado por **EDGARDO CLARET SAUCEDO PARRA**, en contra de **ENILCE CECILIA MERCADO ARIZA**.

RESUMEN FÁCTICO DE LA CONTROVERSIA Y ACTUACIÓN PROCESAL

Cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, un proceso verbal divisorio, contra ENILCE CECILIA MERCADO ARIZA promovido por EDGARDO CLARET SAUCEDO PARRA.

En el proceso divisorio de la referencia, el demandante, señor EDGARDO CLARET SAUCEDO PARRA, pretende que se decrete la venta en subasta pública del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-158180 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, del que funge en calidad de codueño junto con la demandada la señora ENILCE CECILIA MERCADO ARIZA. Como consecuencia del remate y su posterior aprobación, el actor pretende que se distribuya el pago del precio en partes iguales para los comuneros.

Una vez notificada la demandada, confirió poder a un apoderado judicial que la contestó, oponiéndose a las pretensiones y adujo el reconocimiento y pago de las mejoras que había realizado al bien inmueble objeto de litis.

Por medio de proveído de fecha 9 de noviembre de 2018, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla ordenó la venta en pública subasta del inmueble, procediendo al remate del mismo. Previo a lo anterior, ordenó el secuestro del inmueble ubicado en la calle 65 No. 21B-14 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-00158180.

Posteriormente y dentro del término procesal, la demandada solicitó la adición o complementación del auto adiado 9 de noviembre de



2018, que ordenó la venta de la cosa común. Por tal motivo el despacho reconoció que obvió pronunciarse respecto al reconocimiento de las mejoras solicitadas a favor de la demandada y designó un perito para que rindiera informe sobre éstas y la cuantificación de las mismas.



De lo anterior, en el informe complementario, se establecieron las mejoras en SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$79.218.282). A través de auto de fecha 21 de agosto de 2020 se corrió traslado del portazgo realizado a la recurrente, la cual guardó silencio sobre el mismo.

Por medio de proveído de fecha 24 de septiembre de 2020, siendo complementario con el auto de fecha 9 de noviembre de 2018 que ordenó la venta, el *a-quo* reconoció las mejoras por la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS M/L (\$53.533.110), aduciendo que tal valor se hizo bajo juramento estimatorio en la contestación de la demanda.

Esta providencia fue recurrida en apelación por la demandada considerando que, primero (i) han pasado cuatro años desde aquel momento y que al inmueble se le han seguido haciendo intervenciones por cuenta de la demandada, por lo que el valor de los gastos debe actualizarse y, segundo (ii) establece en la apelación, que el juramento estimatorio fue objetado por el demandante, por lo que se deberá tener en consideración el portazgo realizado por valor de SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$79.218.282).

Por último, terminó de sustentar el recurso oponiéndose a la venta del bien y solicitando revocar dicha orden de venta para que, en su lugar, se ordene la división material del inmueble reconociéndose las mejoras que se le han hecho a este, considerando lo anterior, por cuanto no hay prueba determinante que indique que lo procedente sea la venta del bien, pues se trata de un inmueble con área suficiente para soportar la división material del mismo sin afectar el derecho de los propietarios comunes.

Por tanto, por ser procedente, el *a-quo* concede el recurso de apelación ante este Tribunal.

CONSIDERACIONES PARA RESOLVER

Sea lo primero precisar que, el proceso divisorio tiene como finalidad ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados, esto por cuanto el Código General del Proceso en su artículo 406, consagra que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta en pública subasta para que se distribuya el producto entre



sus propietarios. En modo similar el artículo 2323 del Código Civil prevé que, *“el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”*.



Como se ha establecido por diferentes Corporaciones Judiciales al referirse a los procesos divisorios, se ha establecido que, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 del Código General del Proceso, el cual expresa:

“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 acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período 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.”

Así mismo, el contenido del artículo 409 ídem, establecido que, *“(…) Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.”*

Conforme a la etapa procesal pertinente, le corresponde a la Sala determinar si es procedente ordenar la división material del bien inmueble objeto de la Litis, o, por el contrario, debe ordenarse su venta, teniendo en cuenta que el demandado no alegó pacto de indivisión como lo establece el artículo 409 del Código General del Proceso, pero se reconocieron mejoras que la demandada realizó al bien inmueble.

Como se explicó, el señor Edgardo Saucedo Parra es copropietario junto a la señora Emilce Mercado Ariza del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-158180, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Manifestando los requisitos formales que deben hallarse en la acción a analizar, resultan los siguientes: *primero (i), el demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros; segundo (ii), debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble, y,*



tercero (iii), la demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

4

Cumplidos los requisitos legales mencionados, es necesario resaltar que el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál es la limitación que impediría ordenar la división material de un inmueble, estableciendo que, *“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”*

De lo anterior, la Sala comienza a señalar que, en este asunto se denota la práctica pericial realizada al inmueble para determinar si el bien era susceptible de división material, como en efecto se hizo. Por lo establecido en dicho informe pericial se concluyó que el bien objeto de controversia no es susceptible de división, pues de realizarlo se desmejorarían los intereses de los demás comuneros.

Si bien, en la contestación de la demanda se ha aducido el reconocimiento de las mejoras que la demandada le realizó al inmueble, el *a-quo* en primera medida no se pronunció acerca de estas, pero posteriormente, por medio de un peritazgo se determinó el monto de las mejoras que la demandada ha realizado al inmueble. Por lo que se entiende subsanado el punto obviado.

Ahora, desde el punto de vista procesal, en el presente caso, tenemos que en la demanda el actor solicitó como pretensión exclusiva la división por venta, la que fue decretada en auto, contra el cual, el extremo demandado no opuso resistencia, primero como excepción de indivisión y segundo mediante recurso, sino que, por el contrario, se limitó a que se le reconociera las mejoras realizadas por ella y su valor, a lo que se procedió tramitar. Por tal razón, este reparo es improcedente y carece de vocación para conducir a la revocación del auto que ordenó la venta.

El segundo asunto en debate sería acerca del pronunciamiento del *a-quo* por medio de auto de fecha 24 de septiembre de 2020, en el que reconoce mejoras por valor de CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESOS M/L (\$53.533.110), habiendo designado de oficio perito evaluador, y este aportando, de manera detallada las mejoras realizadas por la demandada y estimándolas por un valor de SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$79.218.282), bajo el argumento de que el valor de las mejoras realizadas al inmueble fue presentado bajo juramento estimatorio y por ello se atenía a dicho valor.

Resulta necesario invocar el artículo 206 del Código General del Proceso, el cual expresa que, *“El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. (...)”*



En este sentido la literalidad de la norma, refiere a que tal juramento estimatorio por el valor planteado en la contestación de la demanda resultó objetado por el demandado, se concluye que el reconocimiento de este no podrá tenerse en consideración literalmente, habida cuenta que al ser objetado se liberaba la necesidad de decretar pruebas a efecto de confirmarlo o desvirtuarlo, por lo que el despacho se vio obligado a decretar la prueba pericial que efectivamente decretó, obteniéndose de manera técnica un valor de dichas mejoras, en la suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$79.218.282).

Luego entonces, si el propio juez de primera instancia sintió la necesidad jurídica y material del decreto de prueba técnica para avaluar adecuadamente las mejoras reclamadas por la demandada y efectivamente así lo realizó, no le era dable *a posteriori* y sin argumento razonable echar dicho dictamen a un lado para acoger un juramento estimatorio que la única prueba idónea desvirtuó, y contrariar su propia conducta procesal al proceder a investigar jurídicamente aquella estimación.

Por ello, cuenta con razón el reparo del apelante en el sentido que debe reconocerse el valor de las mejoras establecidas por el dictamen pericial, que no fue desvirtuado por otro dictamen pericial traído por el demandante, por lo que se revocará lo concerniente a la cuantía de las mejoras reconocida en el auto apelado, acogiendo plenamente la suma determinada técnicamente por el auxiliar de la justicia.

En mérito de lo expuesto, la Sala Octava Unitaria Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla,

RESUELVE

PRIMERO: Confírmese el auto recurrido de fecha 9 de noviembre de 2018 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, en razón a las motivaciones vertidas en este proveído.

SEGUNDO: Revóquese el numeral 1º del auto de fecha 24 de septiembre de 2020, emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, el cual quedará de la siguiente manera:

Fíjese como valor de las mejoras demostradas por la parte demandada la suma de **SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$79.218.282)**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído, que le serán reconocidas del producto de la venta del inmueble a que se concreta el proceso.

TERCERO: Sin costas por esta segunda instancia.



CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia, remítase la actuación junto con su expediente digital al juzgado de Origen. - Líbrese oficio-.



NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

ABDON SIERRA GUTIERREZ
Magistrado

Firmado Por:

Abdon Sierra Gutierrez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 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:

**a834e4a49e0665c757aeeed78a1bd89e0ddd86441d5021f1005ec8
8d995a104**

Documento generado en 22/11/2021 01:08:44 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>