

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, 1 de septiembre de 2022

**Rad. 2022-00399**

### I. ANTECEDENTES

Corresponde en esta oportunidad, proveer sobre el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto proferido por el Juzgado Civil Municipal de Mosquera - Cundinamarca, el 23 de noviembre de 2021, por virtud del cual, **rechazó la demanda divisoria** promovida por YUHEL Y OME PARRA contra MAURICIO ALEXANDER HERRERA DÁVILA, toda vez que, *“la parte actora no dio cumplimiento allegando dictamen pericial sin determinar el valor del bien, tipo de división que fuere procedente, partición, si fuere el caso en la forma prevista en el inciso 3 del art. 406 del C.G.P, como quiera que lo que se aporta con el escrito subsanatorio es el avalúo que se hizo sobre la fachada, tanto así que en el numeral denominado “identificación del inmueble” señala “se trata de una casa en el barrio la concepción conta de dos niveles o pisos” y más adelante en el acápite “características del inmueble” se menciona la existencia de una tercer piso” evidenciando se cómo se suscribe el dictamen pericial solo sobre la fachada del inmueble y no bajo el inciso 3° del artículo 406 del C. G. del P.”*

### II. FUNDAMENTO DEL RECURSO

**2.1.** Inconforme con la anterior decisión, el gestor judicial demandante interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, fincado en que, si bien no le fue posible presentar de manera integral el dictamen pericial en la forma requerida, no fue por capricho, sino como consecuencia de la negativa del *“señor Mauricio Alexander Herrera demandado dentro del presente proceso, ya que dentro de las visitas realizadas para su ingreso no se permitió el acceso pues nadie respondió en las oportunidades que el auxiliar – perito acudió a efectuar la inspección del inmueble (...). Siendo ello una situación que resulta ajena [a la voluntad de las partes] ya que, no pueden ingresar al inmueble sin permiso de quien lo habita”*.

Sin embargo, exalta que los presupuestos que se pretenden establecer con la pericia, se encuentran colmados, en tanto: **a)** *“Se aportó certificación catastral expedido por la secretaria de hacienda del municipio de Mosquera Cundinamarca,*

de fecha 4 de agosto de 2021, dentro del cual se indica el avalúo del predio en discusión por valor de \$ 16.207.000.00 y el cual tiene vigencia para el año 2021 [amén que] dentro del dictamen pericial aportado en la página número 5 del mismo, se estableció el avalúo del inmueble como lo solicitó el despacho... y como efectivamente se subsanó...”, **b)** La descripción interna del inmueble se hizo con base en el conocimiento del demandante, y, **c)** La determinación de la cuantía del proceso, se debe sujetar a las disposiciones contenidas en el artículo 26.3 del CGP, es decir, por el avalúo catastral del predio, el cual fue aportado a la demanda.

**2.2.** Esta decisión se mantuvo incólume en sede de reposición<sup>1</sup>, tras ratificar que el dictamen allegado no cumple con los requisitos establecidos en la norma en cita, en tanto, “no obstante haberse señalado un valor global en la suma de setenta millones de pesos, no se explica este despacho como determinó dicho valor..., así como tampoco es posible pretender justificar el valor del bien con la certificación catastral, por cuanto no se trata de un medio probatorio, sino de un requisito estrictamente formal previsto en la norma”, razón por la cual la justificación esgrimida resulta inexcusable y más aún cuando los funcionarios cuentan con los poderes de ordenación, se encuentra habilitado para realizar los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con su práctica, acotando finalmente:

*“Por lo tanto, para el despacho no son de recibo las explicaciones dadas por el apoderado de la parte demandante, por cuanto necesariamente debe allegarse “dictamen pericial que determine **el valor del bien** (...), de que trata el artículo 406 del estatuto procesal, y a cuyo tenor, ciertamente, aquel documento se incorporó como anexo a la subsanación de la demanda, no obstante no cumple con los requisitos formales establecidos en la norma, hecho que igualmente fue confirmado en la demanda, cuando indico (sic): “5. Entre mi poderdante y el demandado no se tiene una buena relación por no que no es procedente hacer avalúo por profesional, por lo que se dará aplicación a lo normado en el art. 444 numeral cuarto (4) del Código General del Proceso”.*

**2.3.** Ante la improsperidad, el a quo concedió el recurso de apelación interpuesto en subsidio, el cual, procede el Despacho a resolver, previas las siguientes:

### **III. CONSIDERACIONES**

La apelación, según el artículo 320 del CGP, opera en favor de *"la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia"*, para que el superior examine la cuestión decidida de cara a los reparos concretos formulados por el apelante, para que sea revocada o reformada, presupuestos que en el presente asunto legitiman al demandante como recurrente en este grado, siendo de tal manera viable la alzada.

---

<sup>1</sup> Folio 163 – Auto dictado el 24 de julio de 2020

La jurisprudencia patria ha establecido que, *“Para inadmitir la regla es ...la verificación del cumplimiento de exigencias formales, instante en el que nada tiene que ver la posibilidad del éxito de lo pretendido o la apariencia de buen derecho, fumus boni iuris. La extensión de la inadmisión a cuestiones sustanciales debe verse como algo absolutamente excepcional, y tiene que estar explicitada con nitidez por el legislador con el fin de no contrariar el núcleo esencial del derecho a una tutela judicial efectiva, que garantiza que el reclamante pueda obtener una resolución sobre el fondo de su solicitud, llámese demanda, incidente o recurso*<sup>2</sup>.

Bajo este cariz, el artículo 90 del C.G.P. establece taxativamente las causales de inadmisión de las demandas, delineando a su vez la procedencia del rechazo de las misma cuando se omita o se cumplan de manera imperfecta los requerimientos exigidos para la subsanación o se haga extemporáneamente, siempre y cuando dichos cuestionamientos se hayan ceñido a una de las causas legales, no al extralegal criterio del Juzgador.

Igualmente, la precitada norma, en su numeral 2°, indica que hay lugar a la inadmisión de la demanda cuando *“no se acompañen los anexos ordenados por la ley”*, disposición que debe ser estudiada en concordancia con el artículo 84, numeral 3°, que prevé como uno de ellos, *“las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante”*.

Acrisolado lo anterior, se tiene que en el presente asunto se intenta la extinción de la comunidad por el modo de la venta en pública subasta, para cuyo trámite el artículo 406 del Código General del Proceso, señala: *“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”*. Resalto fuera de texto.

Todo lo anterior para concluir que el *“dictamen pericial”* al que refiere el artículo 406 del C.G.P., es un anexo de la demanda requerido específicamente para los procesos divisorios, **que no se suple con otros documentos como el avalúo catastral**, según lo propone el apelante, porque éste tan sólo permitiría determinar el “valor del bien”, más no aquellos otros temas que debe contener la experticia como *“el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”*.

Y si bien, tanto en el escrito subsanatorio como en el dictamen allegado, evidenció la imposibilidad de acceder al inmueble objeto de la experticia, circunstancia que obligaría al a quo a proceder, **en la forma dispuesta en el artículo 227 del Código en cita**, lo cierto es que, con independencia de esta circunstancia, - que en verdad resulta insalvable, lo cierto es que el dictamen allegado con el escrito subsanatorio, adolece no solo de **los demás requisitos** que exige el artículo 406.3, **sino de aquellos formales y sustanciales que contempla el artículo 226 de la misma codificación**, denotándose con ello que en estricto, no se trató de un

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Auto AC2680-2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo

impedimento insalvable, sino de un querer acceder a la administración de justicia conforme su voluntad.

El artículo 226 prevé, -entre otros requerimientos-, que “*Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones*”, presupuestos que casi en su integridad brillan por su ausencia.

*Verbi gratia*, en relación con los linderos del inmueble, ni siquiera se ocupó de verificar su extensión, colindantes, e identificación de vías aledañas [**POR EL NORTE: Con pared medianera que lo separa de casa vecina del mismo conjunto (...)** **POR EL SUR: Que es su frente con áreas comunes (...)** **POR EL OCCIDENTE: Con áreas comunes**], tampoco realizó enunciación sobre los títulos de adquisición e identificación jurídica del inmueble, el nombre del ‘conjunto’ al que supuestamente pertenece, existe ambigüedad en relación con el número de pisos con que cuenta, no se enunció la estratificación socioeconómica a la que pertenece, si se encuentra catalogada como vivienda de interés social o no, uso del inmueble, etc, requisitos para cuya satisfacción requería de simple acuciosidad o diligencia y de observancia de la norma, sin que para ello requiriera del preconizado ingreso al inmueble, como sí ocurre para determinar la descripción, materiales y antigüedad de las construcciones.

Así las cosas, abrir paso a dicha omisión trascendería con grave afectación de los derechos fundamentales y legales del demandado, y más aún cuando por razón del mismo, el artículo 409 del CGP, otorga al demandado la oportunidad para contradecirlo y con tal fin, solicitar la “*convocatoria del perito a la audiencia para interrogarlo*”.

Entonces, ante tan abigarradas falencias, no es posible revocar la providencia confutada, pues las exigencias encuentran un fundamento legal y una razón teleológica que estriba en la naturaleza de la acción y especialmente en la forma de división requerida -*ad valorem*-, razón por la cual no se requiere simplemente el avalúo comercial del inmueble, sino todas las características que soportan el mismo, cuya satisfacción ofrece plenas garantías no solo al demandado sino a terceras personas que ulteriormente puedan estar interesadas en la subasta, razón por la cual en manera alguna se trata de una exigencia irreflexiva del a quo.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en uso de sus facultades legales,

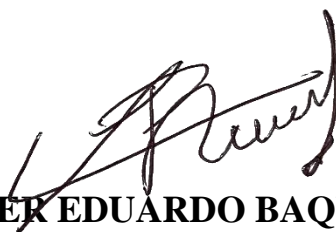
#### IV. RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** la providencia dictada por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MOSQUERA CUNDINAMARCA, el 23 de noviembre de 2021, con fundamento en lo precedentemente considerado.

**SEGUNDO: Regresar** el expediente al despacho de origen, dejando las constancias del caso.

**TERCERO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese,



**CHRIS ROGÉR EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**