

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

Girardot, Cundinamarca, veintinueve (29) de marzo de dos mil diecinueve (2019).

EXPEDIENTE No 25368-40-89-001-2018-00014-01  
DEMANDANTE: ANANÍAS TORRES AMÓRTEGUI Y OTROS  
DEMANDADO: LUZ ALBA TORRES AMÓRTEGUI  
Segunda Instancia – Divisorio

ASUNTO

Se encuentran las diligencias al Despacho con el fin de resolver el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el apoderado de la parte demandada, en contra de la providencia que decretó la venta en pública subasta del inmueble objeto de las pretensiones, proferida en audiencia celebrada el 21 de septiembre de 2018.

**LA PROVIDENCIA RECURRIDA**

Para adoptar la anterior decisión, el Juzgado de primer grado consideró en síntesis, que luego de cumplidos los requisitos propios de la acción divisoria, aunado a que la demandada no alegó pacto de indivisión, razón por la cual la pretensión debe prosperar, pues no hay pacto expreso que obligue a los comuneros a permanecer en la indivisión. Expuso además, que es improcedente acceder a la oposición planteada por la demandada, tendiente a decretar la venta de una parte del predio común y proceder a entregarle la parte que ella habita, así como tampoco logró probar que el inmueble fuera objeto de división material, a pesar que señaló que con la donación de terreno que le efectuó el señor **MANUEL TITO SÁNCHEZ DÍAZ**, podía dividirse según el Esquema de Ordenamiento Territorial, debido a que de los

documentos allegados al expediente, no se vislumbra anotación que publicite variación en el área del inmueble, situación que hace imposible fraccionar materialmente el predio.

Añadió, que no había lugar a reconocer mejoras a la demandada, como quiera que no las alegó dentro del trámite surtido y en la oportunidad precisa, y no puede fallar extra-petita.

### RECURSO DE APELACIÓN

El recurrente persigue que se revoque la decisión adoptada por el Juzgado de Primera Instancia, y en su lugar, se ordene la división material del predio como lo solicitó, o que se entregue a su representada la porción de terreno que ella habita.

Estima, que el Juzgado de conocimiento no tenía competencia para conocer el asunto, si se tiene en cuenta que el avalúo por el que se ordenó la subasta del inmueble, asciende a \$440.570.400, suma que sobrepasa la cuantía y por lo tanto su conocimiento es de un Juzgado Civil del Circuito.

Recuerda, que las mejoras plantadas por la demandada, fueron relacionadas en la contestación de la demanda, con su respectivo valor, y que tampoco se tuvo en cuenta la acción posesoria que dijo interponer.

### CONSIDERACIONES

Se encuentran presentes los requisitos para adentrarse al estudio del recurso de apelación interpuesto en este asunto, como quiera que quien recurre es la parte demanda, la providencia atacada es susceptible del recurso de apelación según lo dispone el inciso final del artículo 409 del Código General del Proceso, la impugnación se propuso inmediatamente proferida la decisión y se indicaron los reparos concretos que sustentan a inconformidad con la providencia proferida.

Las inconformidades del apelante, están determinadas en tres (3) circunstancias, en las cuales se centrará este Operador Judicial para la decisión que se adopte, teniendo en cuenta, que la apelación fue propuesta por una sola de las partes, por lo que la competencia de éste Juzgado queda restringida a los puntos de inconformidad del recurrente de quien se entiende, ha aceptado las demás determinaciones contenidas en la providencia apelada.

En ese orden, procederá el Despacho a desarrollar los puntos base de la apelación así:

**FALTA DE COMPETENCIA POR EL FACTOR CUANTÍA**

Sustenta el recurrente, que el Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén, no tenía ni tiene competencia para conocer del proceso divisorio que nos ocupa, debido a que el valor del predio objeto de las pretensiones, según el avalúo realizado es de S440.570.400.00, suma por la que se ordenó la venta en pública subasta, razón por la cual la competencia radica en los Juzgados Civiles del Circuito.

Analizado lo anterior, este Despacho advierte, que el recurrente se equivoca en la interpretación que efectúa del artículo 406 del Código General del Proceso, y que olvida por completo lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 26 ibidem, que señala que la determinación de la cuantía en este tipo de asuntos, debe realizarse con base en el avalúo catastral del inmueble materia de las pretensiones.

Teniendo claro lo anterior, es evidente que según se desprende del Paz y Salvo expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Tocaima visto a folio 32 del expediente, se indica que el avalúo catastral del predio era de \$57.413.000.00 al momento de la presentación de la demanda, valor que no sobrepasa el límite de la mayor cuantía, de manera que, su conocimiento corresponde a los Jueces Civiles Municipales de acuerdo al lugar en el que se ubique el predio, como así se hizo.

## RECONOCIMIENTO DE MEJORAS.

Sobre este asunto, argumenta el impugnante, que las mejoras plantadas por su representada fueron debidamente relacionadas en la contestación de la demanda, así como su valor.

Frente al reconocimiento de mejoras a un comunero dentro del proceso divisorio, el artículo 412 del Código General del Proceso señala estrictamente el procedimiento que se debe surtir para acceder al reconocimiento de dicho derecho.

**Artículo 412. Mejoras.** El comunero que tenga mejoras en la cosa común debe reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dicho escrito sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.

Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén sueltas en la parte adjudicada a él podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.

Atendiendo a la disposición normativa transcrita, este Juzgado infiere que la demandada, en este evento, no siguió el procedimiento reglado en nuestro Estatuto General Procesal, pues una vez revisados los documentos presentados por el apoderado de la señora **LUZ ALBA TORRES AMÓRTEGUI**, se tiene que (i) a folios 54 a 82 se encuentra la oposición que formula a la demanda, por estar construida la casa de habitación de la demandada, y dice aportar copia de la Escritura Pública No. 485 de 22 de diciembre de 2015 de la Notaría Única del Circuito de Tocaima, mediante la cual se protocolizaron las mejoras, (ii) en escrito que obra a folio 84, formulo excepciones previas, y finalmente, (iii) en escrito visto a folios 86 a 89, contestó la demanda.

De manera que, analizada la contestación de la demanda, se hace ausión a unas mejoras plantadas por la demandada en el predio materia de las pretensiones, y se indica, que están construidas sobre el 20% que le corresponde del bien, y que las ha construido con recursos propios y auxilios de la Alcaldía Municipal, no obstante,

tal manifestación no es suficiente para **reclamar las mejoras por ella construidas**, pues como se desprende del artículo transcrito, a más de haberlas enunciado, debió (i) reclamar su derecho en la contestación de la demanda, (ii) le correspondía especificarlas debidamente y haberlas estimado bajo juramento de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, y (iii) allegar un dictamen pericial que evidenciara su valor, cargas que no fueron cumplidas por la demandada, debido a que, como ya se dijo, tan solo hizo una enunciación de las mismas

Aunado a lo anterior, pese a que fue aportada la Escritura Pública mediante la cual la demandada protocolizó las mejoras que plantó sobre el predio, y que a folios 59 a 64 se encuentran unas facturas por compra de materiales de construcción, no le es posible al Juez de conocimiento proceder a analizar su reconocimiento o no, cuando así no fue solicitado por la parte a quien le correspondía, esto es a la señora **LUZ ALBA TORRES AMÓRTEGUI**, a través de su apoderado

**NO TENER EN CUENTA LA ACCIÓN POSESORIA**

Ahora bien, obvio resulta que el Juzgado de primer grado no se pronunciara respecto a una acción posesoria, pues revisado el paginario, no se encuentra que la demandada **LUZ ALBA TORRES AMÓRTEGUI** por intermedio de su apoderado haya interpuesto demanda alguna en ese sentido, o haya elevado alguna solicitud tendiente a que se efectuara análisis por parte de la Judicatura, de la posesión que ostenta sobre el inmueble materia de las pretensiones.

Añácase, que cuando el apoderado se refiere a la "acción posesoria", no lo hace de manera determinada, por lo que no podría el Juzgado entrar a valorar una posesión en cabeza de la demandada si no se hizo en la forma en que correspondía, pues para ese efecto, nuestra normatividad sustancial y procesal ha establecido las acciones pertinentes y con el fin de proteger la posesión o de adquirir por el fenómeno de la prescripción. Pero definitivamente, tales actos no fueron ejercidos dentro del asunto que ocupa la atención del Despacho, por lo que no hay lugar a

tener en cuenta la acción posesoria a que hace alusión el apoderado de la demandada en su recurso.

### LA SOLICITUD DE DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO

En la providencia objeto del recurso, consideró el Juzgador de primer grado que el predio no es susceptible de ser dividido materialmente, pues según el certificado catastral el área total del predio es de 1.079 m<sup>2</sup>, que no alcanza para ser dividido en 5 parte iguales, por cuanto de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, del municipio de Tocaima, un inmueble para el perímetro urbano según los usos del suelo, debe tener 72 m<sup>2</sup> de área mínima y 6 m<sup>2</sup> de frente mínimo.

Es necesario resaltar, que como se trata de un bien inmueble, el certificado de tradición o catastral, cumple la función de dar publicidad y brindar seguridad respecto de las transacciones que se efectúen con ellos o sobre ellos, de ahí, que la información que reposa en esos documentos oficiales, reflejan con precisión la heredad de que se trata, determinándolo jurídicamente, sin ser necesario recurrir a otros documentos, más cuando no han sido protocolizados e inscritos en los mismos.

Cierto es, que la demandada adujo en el transcurrir del proceso, que su vecino colindante señor **MANUEL TITO SÁNCHEZ DÍAZ**, cedió o donó una porción de terreno que incrementa el área del predio y por lo tanto, se cumple con el área requerida, acto que pretende demostrar con una declaración juramentada que allegó (fl. 174), de la cual no se desprende cuántos metros cedió, pero en últimas dicho documento nunca afectó jurídicamente el área de la heredad, como quiera que no fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, así como tampoco se hizo la correspondiente actualización de área y linderos en la Oficina de Catastro correspondiente, diligencias que son sumamente necesarias, pues como ya se dijo, en tratándose de inmuebles, los derechos reales se afectan mediante el registro.

En razón de lo anterior, luce evidente la improcedencia de la división material del predio objeto de las pretensiones, como acertadamente lo concluyó el Juez de primer grado.

En conclusión de lo expuesto, el Despacho confirmará la decisión proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén, Cundinamarca, en audiencia del 21 de septiembre de 2018, mediante la cual decretó la venta en pública subasta del predio objeto de las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot.

**RESUELVE**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la decisión proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén, Cundinamarca, en audiencia celebrada el 21 de septiembre de 2018, mediante la cual decretó la venta en pública subasta del predio objeto de las pretensiones, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. SIN COSTAS** en esta instancia.

**TERCERO. ORDENAR** la devolución de las actuaciones al Juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

**YAMITH RIAÑO SÁNCHEZ**  
El Juez

*Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot*

Notificación por Estado

Por anotación en el tomo 32 se publica la providencia anterior hoy **1 ABR. 2019**

La Secretaría: