

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES

SALA CIVIL – FAMILIA

RAD. 1701331120012019-0009901

Rad. Int. 7-023

Auto Interlocutorio N° 122

Manizales, veintisiete (27) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Avoca esta Sala Unitaria el resolver del **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el apoderado judicial de los demandados en contra del auto proferido por el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUADAS, CALDAS**, el día 02 de agosto de 2021; dentro del proceso **DIVISORIO**, interpuesto por el señor **JOSÉ HUMBERTO GIRALDO RAMÍREZ Y OTRO** en contra de **JORGE IVÁN RAMÍREZ GIRALDO Y OTROS**.

I. ANTECEDENTES

El Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, Caldas conoció del proceso de la referencia desde el 22 de noviembre de 2019, y como hechos relevantes son los relacionados con la comunidad que existe entre los litigantes sobre los bienes inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria Nros. 102-3270 y 102-9153, ubicados en la localidad de Aguadas (Caldas).

Aducen los actores que no están obligados a permanecer en la indivisión, toda vez que no existe entre los comuneros pacto de indivisión conforme a lo prescrito en el artículo 1374 del Código Civil, además que como la construcción de los inmuebles no permite división material, reclamaron la venta en pública subasta para repartir a cada uno de los demandados lo que les corresponde.

Mediante auto proferido el 02 de diciembre de 2019 por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, admitió la demanda, y dispuso correr traslado a los comuneros demandados, ordenó la inscripción de la demanda y le reconoció personería a los profesionales del derecho elegidos por los actores para representarlos en esta causa.

Del devenir procesal, fueron notificado primigeniamente del auto admisorio **CARLOS ALBERTO, JORGE IVÁN Y JHON JAIRO GIRALDO RAMÍREZ**, quienes auxiliados por un profesional del derecho dieron respuesta al libelo, aceptando las súplicas primera, segunda y quinta, con oposición a la tercera, cuarta y sexta.

Además, presentaron un avalúo sobre los inmuebles debatidos en el litigio por estimar que los allegados por los actores eran valores demasiados pírricos frente a la realidad comercial del municipio, además refiere que no le consta que los bienes inmuebles no se puedan dividir ya que considera que son demasiado grandes.

Posteriormente, los demandados JORGE HERNÁN, LUZ ESTELLA, GLORIA LUZ Y AMPARO GIRALDO RAMÍREZ, en ejercicio del derecho de postularon replicaron los cargos endilgados, sin oponerse a los mismos, y ejercieron el derecho de opción de compra.

En virtud de auto emitido el 01 de marzo de 2021, se dio en traslado el avalúo presentado por los codemandados JORGE IVÁN, CARLOS ALBERTO Y JHON JAIRO GIRALDO RAMÍREZ, sin haber mediado reparos sobre el mismo

El despacho profirió auto el 08 de marzo de 2021, decretando de oficio un tercer avalúo debido a la gran diferencia existente entre los allegados por los actores y los arrimados por los codemandados aludidos

Como no se pudo obtener el avalúo a través del IGAG, el despacho recurrió a la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad de Manizales, y el perito avaluador asignado por dicha empresa, presentó los avalúos de los inmuebles tal como se avizora en los anexos 109 y 110 del expediente digital, dicho dictamen fue sometido a contradicción donde el abogado que patrocina a algunos codemandados solicitó que se citará al perito para ser interrogado en la respectiva audiencia.

Para el 16 de junio de 2021, se fijó fecha para la audiencia en la cual sería interrogado el perito que rindió el avalúo decretado de oficio, en dicha diligencia el perito entre otras cosas, indicó en su experticia que el inmueble “Salón Club Iris”, la segunda planta no hace parte del bien objeto de avalúo.

El despacho judicial mediante auto del 24 de junio de este año, requirió al apoderado de la parte demandante, para que en el término de 3 días aportara la información concerniente a la decisión del Juzgado referente a la adjudicación del espacio del segundo piso al Sr. Octavio Giraldo Arango.

Luego de reiterarse el aludido requerimiento por auto del 02 de julio de este año, la parte actora allegó la decisión de lo solicitado por este despacho. Posteriormente después de haber hecho el respectivo control de legalidad el juzgado continuo con el trámite.

El Juez Civil del Circuito de Aguadas, Caldas, en proveído del 2 de agosto del año en curso, resolvió negar la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 6 de esa localidad con folio de matrícula inmobiliaria 102-3270; y decretó la venta en pública subasta del bien inmueble situado en la calle 6 con carrera 5 Nro. 4-31 de esa localidad, con folio de matrícula inmobiliaria 102-9153, ordenó tener como avalúo del anterior inmueble la suma de OCHOCIENTOS CINCO MILLONES

OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS UN PESOS (\$805.867.501), la negación de la venta se dio al considerar que el bien inmueble denominado “Casa y solar” ubicado en la carrera 6 de Aguadas, Caldas presentó una segregación del lote de mayor extensión, reflejada en un proceso de declaración de pertenencia, donde hacían parte el señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO, y los señores CARLOSAUGUSTO, JOSÉ HUMBERTO, JORGE HERNÁN, GLORIA LUZ, LUZ ESTELLA, AMPARO, JORGE IVÁN, JOHN JAIRO Y CARLOS ALBERTO GIRALDO RAMÍREZ.

El apoderado de algunos de los demandados Inconforme con la decisión anterior presentó recurso de apelación, concretamente su argumento se centra en la negativa de permitir el remate del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 102-32-70, por cuanto a su parecer se violaría el espíritu del artículo 1374 del Código Civil al obligar a los comuneros a vivir en una indivisión; manifiesta que no se tuvo en cuenta el avalúo comercial presentado con la contestación a la demanda, al haberse omitido entre otras características, valorar la idoneidad del perito, y por ende la razón para haberle dado un precio más acorde a la realidad económica de Aguadas.

El anterior recurso fue concedido en el efecto devolutivo a través de providencia el 10 de agosto de 2021.

Arribado el proceso a esta Sala, se procede a desatar el recurso de alzada.

II. CONSIDERACIONES

Previo a resolver el asunto objeto de debate, se precisa conforme a las reglas de los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, que el Juez de la segunda instancia debe examinar la cuestión decidida de cara a los argumentos expuestos por la parte apelante, que, para el caso concreto fue la negativa de permitir el remate del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 102-32-70 y la omisión del juzgado al momento de tener en cuenta el dictamen presentado por él al momento de la contestación de la demanda.

Ahora bien, la ley procesal otorga la posibilidad al Operador Judicial, de conformidad con lo probado, de determinar si se decreta la partición o, de ser inapropiado física o jurídicamente, optar por la venta. No se puede perder de vista que el proceso divisorio ostenta un fin primordial relativo a la terminación de la comunidad, en cuanto ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en estado de indivisión, sin perjuicio de pacto temporal en contrario. En todo caso, hace parte del tema decisorio, habida cuenta que el canon 407 del Código General del Proceso, reza: “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”. El Código Procesal Civil en su artículo 468 contenía norma de igual contenido.

Es decir, el fin del proceso divisorio apunta a la liquidación de la comunidad en forma cómoda, conveniente y jurídica, de suerte que el juez cognoscente debe evaluar las aristas de una y otra posibilidad, con abstracción del propósito evidenciado en el escrito introductor, por lo anterior es que la medida tomada por el operador judicial de no permitir la venta del bien inmueble a que alude la pretensión primera y que se refiere al denominado “Casa y solar” ubicado en la carrera 6 de Aguadas, Caldas, se debió porque en dicho lote fue variado en su extensión, y no se encuentra debidamente determinado.

Lo anterior, pudo ser probado en el transcurso del proceso donde se evidencio que el referido inmueble presentó una segregación del lote de mayor extensión, situación que fue reflejada en un proceso de declaración de pertenencia, donde fueron partes el señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO, y los aquí demandos, quienes demandaron al primero en reivindicación, hecho revelador que se obtuvo en virtud del dictamen pericial presentado por el señor CARLOS ALERTO GONZÁLEZ O, perito adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad de Manizales.

Resulta preciso señalar que para acudir al proceso divisorio en la modalidad de división o venta de la cosa común, no es necesario que se trate solo de un bien o de varios, lo que si interesa y es de vital importancia es que estén debidamente individualizados, situación que en caso del predio denominado “Casa y solar” ubicado en la carrera 6 de Aguadas, Caldas, no ocurrió, ya que como quedó demostrado en el curso del proceso el mismo no se encuentra delimitado ya que sobre esté existen dos construcciones con propietarios diferentes, lo que imposibilita la autorización de la venta en pública subasta.

Y, frente al segundo punto de disenso, cabe advertir que cuando la discordia o la diferencia versa sobre el valor de los bienes, las partes o el juez deben basarse de un dictamen pericial rendido por un experto de su confianza como autoriza el artículo 227 del Código General del Proceso, en consonancia con el numeral 2 del artículo 48 de la misma obra; y su contradicción se ajustará los lineamientos del artículo 228 ibídem. Los dictámenes presentados deben ser analizados por el Juez siguiendo las reglas de la sana crítica, apreciando la solidez, claridad y demás consideraciones indicadas en el canon 232 de nuestro estatuto procesal.

Ahora bien, de todo el material que obra en el expediente, se puede establecer que se dio cumplimiento a las exigencias contenidas en el artículo 226 del código general del proceso en relación al tasador CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ, quien señaló de una manera muy clara el estado de los dos inmuebles objeto de debate, hasta llevar al conocimiento del fallador una circunstancia de la cual no estaba enterado el proceso como lo fue el estado del lote denominado “Casa y solar” ubicado en la carrera 6 de Aguadas, Caldas, quien había variado en su extensión, y no se encontraba debidamente determinado, de igual forma acompañó su relato con los documentos que acreditan su idoneidad y experiencia los cuales obran en el expediente digital; además de los fundamentos técnicos de sus conclusiones, manifestó que es arquitecto desde el año 1978 e inició su oficio

de evaluador en el mismo año, con maestría en diseño y construcción sostenible y cofundador de la lonja de propiedad raíz, además realiza 3 o 4 cursos de actualización al año y ha realizado en promedio más de 500 avalúos, conforme se indicó en audiencia y fue reconocido por el juez a quo, por lo que se encuentra acreditada su idoneidad y además porque las partes no hicieron ninguna observación o reparo frente a dicho dictamen en la audiencia de contradicción, no se le realizó ninguna pregunta o cuestionamiento frente a su idoneidad.

Además, porque se observa que el despacho de primera instancia solicitó la comparecencia del experto a la audiencia de conformidad con el artículo 228 ibídem, por solicitud del hoy apelante con el fin de que tanto el juez como las partes pudieran interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, pudiendo las partes formular preguntas asertivas e insinuanes; es decir, debió el apoderado de los demandados en aquella ocasión si pretendía que ese avalúo no fuera el tenido en cuenta, cuestionar al perito acerca de su idoneidad o del porque no tenía un mejor saber que el del perito aportado por el en la constatación de la demanda.

Finalmente, es de recordarle al recurrente que en virtud del artículo 411 de C.G.P. el Juez tiene la posibilidad de definir el precio del bien si las partes hubieren aportado avalúos distintos, como sucedió en el caso concreto, que debido a la imprecisión en el valor de los inmuebles solicitó de oficio una tercera experticia que lo llevo a determinar el precio que se tuvo en cuenta a la hora de tomar la decisión.

Conforme con lo anterior, se confirma el auto mediante el cual **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUADAS, CALDAS**, negó la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 6 de esta localidad con folio de matrícula inmobiliaria 102-3270.

Sin costas.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la **SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES**,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR auto proferido por el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUADAS, CALDAS**, el día 02 de agosto de 2021; dentro del proceso **DIVISORIO**, interpuesta por el señor **JOSÉ HUMBERTO GIRALDO RAMÍREZ Y OTRO** en contra de **JORGE IVÁN RAMÍREZ GIRALDO Y OTROS**.

SEGUNDO: Sin costas.

TERCERO: Una vez en firme este proveído **DEVUÉLVASE** el expediente al despacho.

NOTIFÍQUESE,

**RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA
MAGISTRADO**

Firmado Por:

**Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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:

60d9bf72fe4beda759f7f6c24235047f72b051de7cb3a258fff57c432bb6e7ea

Documento generado en 27/08/2021 04:16:08 PM

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