REFERENCIA: DIVISORIO
RADICACIÓN: N° 25-807-40-89-001-2018-00036
DEMANDANTE: LILIA DOLORES MARTÍN DE VALBUENA
DEMANDADO: GABRIEL MARTÍN Y OTROS

Tibirita-Cundinamarca, siete (07) de octubre de dos mil veintidos (2022).

ASUNTO A DECIDIR

Visto el informe secretarial que antecede y surtido el traslado correspondiente, dentro del cual la parte demandante se opuso, procede el despacho estudiar el recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto del 09 de septiembre de la anualidad, presentada por el apoderado de la parte demandada señor GABRIEL MARTIN ALFONSO, haciendo claridad que el auto que fija fecha de remate no es del 12 de septiembre tal cual como lo indica el recurrente , sino dicho auto data del 09 de septiembre de hogaño.

CONSIDERACIONES

En auto del 9 de septiembre de la anualidad, el despacho cita a diligencia de remate del bien secuestrado y avaluado identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 154.16518 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá denominado "EL LOTE", ubicado en la vereda Fuguntá del Municipio de Tibirita, para el día jueves veinte (20) de Octubre de dos mil veintidós (2022) a las nueve de la mañana (9: 00 a.m.) y ordenar la correspondiente publicación, bien que se encuentra avaluado por el monto de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($210.800.800) .

El apoderada de la parte demandada presenta recurso de reposición en subsidio de apelación contra la citada decisión, tiendo como sustento "*la situación que no hace menos gravosa la posición procesal de mi mandante, teniendo en cuenta que, al pretender poner en subasta un bien inmueble con un avalúo de un año anterior o posterior, sin lugar a dudas, afecta los intereses de mi poderdante, teniendo en cuenta que para el año 2021 el predio objeto de remate del bien identificado con folio de matrícula No. 154-16518 oscilaba posiblemente el precio establecido en el avalúo presentado en el momento, el cual sirve de sustento para proferir la providencia del auto atacado, sin embargo, para el año en curso y con el desarrollo económico que ha sufrido la zona donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de subasta y, del mismo modo, la situación social a la que se enfrenta con la llegada de un sin número de inversionistas y residentes en la capital de la republica que pretenden buscar un sitio o una finca de verano en esta provincia, los precios se han elevado*

ostensiblemente, motivo por el cual, pretender rematar el bien inmueble con un avalúo superior a los 12 meses a la data, trae consigo una violación a los derechos patrimoniales y fundamentales de mi prohijado".

Que de mencionados recursos se corrió traslado, y dentro del término para ellos el apoderado de la parte demandante se opuso manifestando, que se tratan de manifestaciones personales infundadas y que el recurrente en su escrito no indica cuales son las supuestas o presuntas irregularidades de la providencia recurrida.

Respecto a la procedencia del recurso de reposición establece el artículo 318 del C.G.P que "*salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptible de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen*".

DEL PROBLEMA JURÍDICO

Atendiendo el escrito de impugnación, corresponde a este despacho establecer si es procedente ordenar la actualización del avaluó del bien sujeto a división por venta en subasta pública, el cual se ordenó en audiencia del 13 de septiembre de 2021.

DEL PROCESO DIVISORIO

El propósito del proceso divisorio es poner fin a la comunidad asignando a cada titular el derecho el derecho que le corresponde, bien sea a través de la división material de la cosa, cuando el bien pueda partirse materialmente sin que por ello se deteriore su valor; o a través de la venta del bien, cuando la cosa sea física o jurídicamente indivisible, para que con su producto se distribuya entre los comuneros.

Cuando se trate de bienes inmuebles, la prueba de la existencia de la comunidad debe ser, la escritura pública que sirva de título sobre el derecho de cada comunero, debiéndose anexar el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo predio, para determinar la situación jurídica del bien.

El inciso 3º del artículo 406 del C. G. del P. presenta como requisito formal de la demanda "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"

Por su parte el art. 409 del mismo estatuto, dispone que "Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo".

En el caso sub judice, se aportó el avaluó practicado sobre el inmueble objeto de división por venta en pública subasta, radicado ante esta dependencia vía correo electrónico el día 26 de abril de 2021, dictamen que fue decretado de oficio mediante providencia del 12 de febrero de 2021[1], en donde a través del perito se valoró el predio objeto de la división ad valorem, identificado con el F.M.I. N ° 154.16518 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá denominado "EL LOTE", ubicado en la vereda Fuguntá del Municipio de Tibirita, junto con la vivienda allí construida; la suma de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($210.800.800).

Preliminarmente advierte el despacho, que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 411 del C. G del P., en las causas divisorias, "se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura, será el total del avaluó", por lo que resulta ser aplicable lo dispuesto por el artículo 457 del C.G. del P.

No obstante, dichas reglas no pueden aplicarse de forma automática en el proceso divisorio, particularmente en el tema del avaluó, pues las partes pueden prescindir de él, si señalan de común acuerdo el valor del bien, al respecto la doctrina[2] sobre el particular ha señalado que:

> *"El avaluó puede no realizarse o inclusive ser desconocido si las partes señalan de común acuerdo el valor del bien, para lo cual basta con presentar un escrito en el cual manifiesten su deseo de asignar un determinado valor al bien a dividir o vender. En suma, los comuneros por ser propietarios, son los llamados a determinar el valor del bien cuya venta o división se persigue y si actúan de consuno pueden señalar el que quieran lo que deben hacer "antes de fijarse fecha para la licitación"*

CASO CONCRETO

En el particular caso planteado, existen diversas circunstancias que impiden que la actualización del avaluó del inmueble ordenado por este despacho, sea aplicable.

En efecto, para el proceso divisorio, el inciso 1° del artículo 411 del Código General del Proceso, dispone que "En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá

[1] Visto a rótulos 0103 y 0117 de la carpeta 3 del expediente digital
[2] Código General del Proceso Parte Especial, Hernán Fabio López Blanco Dupre Editores 2018 Pág. 326.

al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien".

En el mencionado precepto no se prevé la exigencia de ordenar la actualización del avaluó, teniendo aún las partes la posibilidad de aportar un nuevo avaluó según lo dispuesto en el artículo 457 del C.G.P en dicha etapa procesal.

Ahora no es viable ordenar la actualización del avaluó en esta etapa ya que se fijó fecha para realizar la primera licitación del remate del bien objeto de la Litis y cuya solicitud de actualización no fue radicada por todos los comuneros con anterioridad a fijar la fecha de la diligencia anteriormente mencionada.

Por otra parte, se advierte, que dentro del presente juicio divisorio no se ha realizado la primera licitación, siendo inviable aplicar la regla prevista en el artículo 457 del Código General del Proceso, relativa a la posibilidad de aportar un nuevo avaluó, cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avaluó quedo en firme, toda vez que la diligencia de remate aún no se ha practicado ni la primera vez, mucho menos se ha declarado sin valor el remate.

Con ocasión de las anteriores consideraciones, que los motivos señalados por el apoderado del señor GABRIEL MARTIN ALFONSO, para ordenar la actualización del avaluó, no se enmarcan en los supuestos de que tratan los artículos. 411 del C. G del P., ni en lo dispuesto por el 457 ibídem, por lo que este despacho procederá a confirmar la decisión atacada de fecha 09 de septiembre de 2022.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Respecto del recurso de apelación el mismo se rechazará por improcedente, al no encontrarse enmarcado la providencia recurrida dentro de los autos susceptibles de apelación, tal como lo establece el artículo 322 del C.G.P

Por lo brevemente expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Tibirita, Cundinamarca,**

RESUELVE:

PRIMERO. NO REPONER la providencia del 09 de septiembre de 2022, dictada dentro del proceso de la referencia, por las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: NEGAR por improcedente el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, por las razones esgrimidas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JORGE ALBERTO ANGEE ROA
JUEZ

Firmado Por:
Jorge Alberto Angee Roa
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Tibirita - Cundinamarca

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: **e3a12b81964a07194a82f4ed6b5a7b6401bce0492307abc4d034d220814cfc59**
Documento generado en 07/10/2022 02:16:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica