



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, primero (1º) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso Ejecutivo Singular a Continuación de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2008-00536-00.

I.- FINALIDAD DEL AUTO:

Corresponde al Estrado Jurisdiccional resolver el recurso de reposición instaurado por el reclamado, a través de su gestor adjetivo, frente al interlocutorio adiado a 26 de septiembre del año que cursa.

II.- ANTECEDENTES:

Los postulantes, mediante su personero judicial, adosaron al plenario, una vez insertadas las rectificaciones de rigor, el avalúo concerniente a la cuota parte del bien raíz aquí aprisionado, distinguido con el registro tabular No. 280-70476; estimación en punto a la cual se corrió el traslado a que había lugar (decisión de 18 de agosto hog año).

Así, en el descrito escenario, el perseguido manifestó que la enunciada valoración estaba afectada por graves incorrecciones, en tanto que no cobijaba el derecho que realmente tenía sobre la heredad, que en lo absoluto versaba sobre el dominio completo, al haberse constituido la prerrogativa real de habitación, a favor de un tercero, quien, por demás de ninguna forma había sido convocado al juicio, en aras de que emprendiera la defensa de sus prebendas. Por otro lado, anotó que la reclamación ejecutiva impetrada por su contraparte era injusta.

Seguidamente, se otorgó a los formulantes la ocasión para que fijaran su postura en torno a los denotados reproches; sujetos rituales que expresaron que el justiprecio recayó sobre la fracción que realmente le incumbía al pretendido.

De este modo, a través del proveído que hoy es materia de censura, la Agencia Judicial denegó la aducida controversia, señalando que la valuación en indicación se confinó al segmento que le concernía precisamente al implorado y que jamás se demostró que el atributo real invocado influyera efectivamente sobre el importe del activo. Asimismo, se destacó que al plenario concurrieron las personas que ciertamente contaban con la legitimación para participar en ese ámbito, sin que la herramienta jurídica enarbolada emergiera como el cauce propicio para discutir la respectiva



temática, la que tenía que ser expuesta por el presunto directo afectado, mediante los mecanismos de ley.

A continuación, el encartado interpuso el instrumento de debate que nos concita, arguyendo: *a)* que nunca discutió el porcentaje de la construcción sobre el cual se vertió la valoración en referencia; *b)* que él contaba con la calidad de nudo propietario, no pleno, en razón del proclamado derecho de habitación, generado en beneficio de otro individuo; *c)* que al realizarse la subasta, se quebrantarían las garantías que le asistían a ese último y a los oferentes, porque propondrían la compra de la propiedad, sin tomar en cuenta la restricción que pesaba sobre ella; y, *d)* que jamás se convocó con destino al trayecto ritual al beneficiario del especificado atributo de talante real (habitación).

Finalmente, los antagonistas se abstuvieron de emitir pronunciamiento en lo relacionado con la abordada figura de disconformidad, limitándose a entablar, de forma postrera, la solicitud encaminada a que se impulsara la actuación.

III.- CONSIDERACIONES:

A la luz de lo establecido por el art. 318 del Código General del Proceso, el interpuesto conducto de rebatimiento procede contra las determinaciones dictadas por el juez, con expresión de los motivos que lo sustenten, dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la resolución objeto de controversia, en el evento de que ésta se hubiera emitido por fuera de audiencia.

Pues bien, la puntualizada herramienta de disenso, que debe ser entablada por la parte a la que fue adversa la providencia proferida, apunta a que el pronunciamiento cuestionado sea aclarado, modificado o revocado.

En otras palabras, el denotado instrumento jurídico es viable siempre que se promueva frente a un auto, haya sido postulado por un involucrado en la lid, que lo definido fuera desfavorable y que se formulara en el plazo de ley; requisitos que efectivamente se cumplieron en el caso particular, ya que la analizada impugnación se promovió en cuanto a la definición datada a 26 de septiembre de la anualidad que avanza, por el convocado, teniéndose que a través de esa vía se desestimaron las discrepancias que expuso en torno al avalúo de la fracción correspondiente al inmueble aquí comprometido. Aunado a lo anterior, el abordado dispositivo de réplica fue interpuesto en tiempo.

De esta suerte, se abre paso el estudio de los cimientos sobre los que se edifica la planteada impugnación.

En ese sentido, en el descrito campo, es preciso advertir que le asiste razón



al recurrente, pero no por los argumentos atinentes a que debía llamarse a juicio a la persona en cuyo favor se gestó la habitación y que, de mantenerse la postura hasta ahora esbozada, se desconocerían las garantías de aquel sujeto y de los oferentes, como quiera que: a) la tramitación, como se indicó en el auto combatido, se ha venido surtiendo entre los sujetos que realmente se hallan revestidos de la potestad para participar en ella, de acuerdo con la relación jurídica sobre la que el pleito sienta sus bases, sin que, por ende, sea menester involucrar en ese contexto instrumental a terceros que son ajenos al lazo legal que ha suscitado el cobro compulsivo; amén de que, de llegarse a adquirir el haber, la nombrada habitación ha de ser respetada por quien lo obtenga, manteniéndose a salvo las prerrogativas derivadas de ella; y, b) que no es el accionado la persona que cuenta con la calidad o condición necesaria para reclamar por prebendas que recaen sobre otros ciudadanos, quienes, por sus propios medios, pueden emprender las actuaciones que les compete, en aras de lograr ese cometido, hallándose investidos de la legitimación en tal ámbito, como titulares de los respectivos atributos.

Empero, contrario a lo que ocurre con los asertos acabados de reseñar, es preciso avalar los restantes, que conducen a dejar sin piso la determinación que es objeto de censura. Así, en torno a tales aristas del disenso, es menester afirmar, cohonestando lo señalado por el demandado, que la actual pendencia, en lo absoluto se centra en el porcentaje al que equivale la cuota parte sobre la que él ejerce el dominio, siendo éste un punto pacífico de la litis, sino que se enfoca en que, al momento de estimarse el haber, debió tomarse en consideración que ese segmento se halla afectado por la prerrogativa de habitación, generada en beneficio de cierto individuo; aspecto que, valga decirlo desde ahora, en efecto debió tenerse presente, con miras a desarrollar la actividad en alusión (justiprecio), toda vez que implica que la propiedad que se hallaba en cabeza del deudor ha sido desmembrada o carece de plenitud.

De esta forma, en aras de sustentar ese último colofón, conviene explicar que es cierto que el dueño de la fracción de la heredad, a pesar de haberse gestado aquella prebenda, todavía conserva el dominio sobre el predio, en tanto que el derecho en alusión (habitación), no lo excluye. Sin embargo, tal garantía sí logra restringir los componentes de la citada propiedad.

Lo anterior, por cuanto la denotada habitación emerge como una figura encaminada a satisfacer necesidades personales del destinatario y de su núcleo filial, lo que significa que emerge como una prebenda limitada, que no puede transmitirse a los herederos, pero que, en todo caso, impone que el favorecido con ella utilice el bien, según su naturaleza, trasladando esa posibilidad, que, en principio, estaba atribuida al dueño, a la persona que ejercerá la estudiada garantía real.



De este modo, sin que el obligado cuente con uno de los elementos propios del dominio, es claro que éste no se halla completo, lo que, de suyo, como es lógico y natural, influye sobre el importe del segmento aprehendido, siendo que su monto resultaría mayor, si aquel derecho estuviera intacto, pero que disminuirá al producirse su morigeración.

En conclusión, se repondrá la resolución cuestionada. En su lugar, se aceptará el analizado reparo, en los términos aquí expuestos, ordenándose a los proponentes que alleguen al plenario, usando las herramientas legales que el ordenamiento ha previsto para llevar a cabo un adecuado avalúo del haber gravado, la valoración de la respectiva cuota parte del inmueble comprometido, bajo la premisa de que el perseguido no cuenta con la plena propiedad sobre aquélla, siendo que se ha constituido el derecho real de habitación, a favor de un tercero.

Finalmente, al margen de lo disertado, es menester advertir que la solicitud entablada por los incoantes, a fin de que se impulsen o desplieguen las fases subsiguientes del derrotero adjetivo, cae en el vacío, en tanto que la Judicatura resuelve los pedimentos, recursos y actos entablados, en el turno que les corresponde, tal como ha ocurrido con el presente asunto, ora de que, en ese ámbito, ha de tomarse en cuenta que es considerable el volumen de paginarios, solicitudes y actuaciones que se hallan a cargo de la Célula Judicial, lo que impone emprender su resolución de manera paulatina, manteniendo el orden de radicación y con un estudio cuidadoso y apropiado de cada reclamación, lo que exige la inversión de un lapso prudencial; objetivo al que de ninguna manera contribuyen petitorios como el hoy analizado, que, por lo contrario, quebrantan la eficaz evacuación de los paginarios.

IV.- DECISIÓN:

En mérito de las razones expuestas, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA,**

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER el auto recurrido.

SEGUNDO: En su lugar, **ACOGER** el reproche instado frente al adosado avalúo de la fracción del bien raíz aquí afectado. Por consiguiente, el extremo activo de la lid **deberá llevar a cabo nuevamente la estimación de ese fragmento**, utilizando los instrumentos que para ese fin prevé la legislación, **sin dejar de lado que el rogado no ejerce el dominio pleno sobre la edificación, sino que ese derecho se halla desmembrado, en virtud del materializado derecho real de habitación.**



TERCERO: ADVERTIR que la súplica de impulso ritual resulta inane o improductiva, en atención a los motivos esbozados en el correspondiente aparte motivo de esta decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DE 2 DE DICIEMBRE DE 2022. SECRETARÍA.

Firmado Por:
Luis Carlos Villareal Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Armenia - Quindío

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: **6115682c4b894441f9778ce950fc943f0fa4494d028e64f3e413e27f6f538472**

Documento generado en 30/11/2022 04:46:58 PM

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