

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío**

Doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Auto resuelve Recurso
Proceso : Divisorio
Radicación : 630013103001-2011-00384-00

Se decide mediante la presente providencia, el recurso de reposición y en subsidio apelación formulados en contra del auto calendado al 15 de abril del año que avanza que niega objeción al dictamen presentada por la parte demandante, corre traslado de la objeción presentada por los demandados al avalúo presentado por la parte demandante, niega por extemporánea la opción de compra y reconoce personería al abogado GERARDO ANTONIO HENAO CARMONA.

EL RECURSO

Recurso propuesto por CAROLINA MALDONADO LOZANO a través de apoderado judicial (27RecursoReposicionMarcelaBallen.pdf)

Refiere:

- Que la decisión negativa de la opción de compra se fundamenta únicamente en que mi mandante no ejercitó tal derecho dentro de la oportunidad prevista en el artículo 414 del C.G.P.
- El derecho de compra regulado por el C.G.P. en su artículo 414 indica que cualquiera de los demandados puede hacer uso de dicho derecho, dentro de los tres 3 días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta.

- Que revisado el expediente se podrá advertir que el auto que decretó la venta en pública subasta se realizó de manera anticipada sin que existiera para dicha época dictamen pericial del valor comercial de los bienes objeto del proceso divisorio.
- Que no se podía en la oportunidad prevista en el artículo 414 del C.G.P. es decir, dentro de los tres días siguientes al decreto de la venta, no podía, le era imposible, ofertar por algo cuyo valor se desconocía, y que es más, el juzgado nunca ha corrido traslado de un término específico para ejercer el derecho de opción de compra y por ello se hace en este preciso momento.
- Que en su momento se explicó que el juzgado ordenó aplicar las normas del Código General del Proceso, relacionadas con un proceso divisorio a un asunto que venía rituándose bajo el Código de Procedimiento Civil y que ello traía consecuencias adversas a los derechos de las partes y que precisamente, el tema del decreto de venta (sin existir avalúo comercial) fue uno de ellos, porque ¿Cómo se ejerce la opción de compra? Si no existe avalúo comercial de los bienes.

Recurso propuesto por MARTHA LUCIA LOZANO DE OTÁLORA a través de apoderado judicial (28RecusoReposicionGerardoHenao.pdf)

Aduce:

- Que le es imposible pronunciarse en relación con el dictamen pericial aportado por la parte demandada, en razón de que desconoce su contenido, encontrándose en la imposibilidad de controvertir algo que no conoce.

- El despacho al correr traslado del dictamen no tuvo la precaución de anexarlo al auto objeto de notificación, esto con el fin de que la parte contraria pudiera controvertirlo y no incurriera en violación al debido proceso.
- Que no tuvo precaución de verificar si la parte demandada al momento de presentar el dictamen lo había compartido con la parte contraria vía correo, de conformidad con el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P. incurriendo con ello en las sanciones previstas en la citada disposición.

Recurso propuesto por MILLER WILLIAM ENCIZO FRANCO a través de apoderado judicial (29RecursoReposicionNefryRojas.pdf)

Alega:

- El inciso primero del C.G.P. en su artículo 414 reza: “DERECHO DE COMPRA. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas (...)”, también lo es que el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil rezaba “DERECHO DE COMPRA. Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 2336 del Código Civil. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas (...)”.
- Que la normativa anterior y en vigencia de la cual se dio inicio al proceso que nos ocupa, establece un momento procesal completamente diferente para el

ejercicio de la opción de compra, siendo en todo caso más coherente el enunciado de la norma derogada, en el entendido que al momento de decretarse la venta de la cosa común como se indica en el artículo 414 ibídem, aún no se conoce el precio sobre el cual se debe postular, por lo que no resulta lógico que se deba ejercitar la opción de compra en dicho momento, máxime cuando como en el caso que nos ocupa, los avalúos presentados por la demandante y demandada, presentan diferencias abismales, y dependiendo del valor que finalmente se decrete, dependerá si es factible o no ejercer dicha opción de compra.

PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE CONTRARIA

Pronunciamiento propuesto por MARTHA LUCIA LOZANO DE OTÁLORA a través de apoderado judicial (33AllegaPronunciamiento.pdf)

Refiere:

- Que mediante auto del 15 de abril del presente año, el despacho negó, por extemporánea, la opción de compra pretendida por los demandados, es decir, por no haberse ejercido el derecho dentro del término previsto por el artículo 414 del Código General del Proceso, que señala que dicha opción se debe ejercer dentro de los 3 días siguientes a la ejecutoria del auto que la decreta, teniendo en cuenta que el auto que así lo dispuso data del 28 de marzo de 2017.
- Solicita se mantenga la negativa de opción de compra, esto no solo por tornarse extemporánea la petición, sino también porque sobre ese punto el despacho en otra oportunidad se pronunció en igual sentido, decisión

ratificada por la Sala Civil familia Laboral del Tribunal del Distrito Judicial de Armenia, cuando decidió recurso de apelación interpuesto contra auto que negó el incidente de nulidad propuesto por la misma demandada.

- El Tribunal en decisión de 31 de julio de 2019, ratificó en todas sus partes, la providencia emitida por su despacho el 28 de marzo de 2019, mediante la cual negó el incidente formulado por la demandada, con el cual pretendía la nulidad de la providencia que decretó la venta y que negó la opción de compra petición que hoy 4 años después, vuelve a plantearse, debiéndose adoptar la misma decisión, en razón que los fundamentos de hecho y derecho son idénticos.
- Que analizado el dictamen pericial elaborado por EDUARDO LÓPEZ MURILLO, ingeniero que ya no hace parte de la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, advierte que no es objetivo, transparente ni imparcial, las conclusiones a que arribó denotan que quiso favorecer a los demandados, como si ellos lo hubieran elaborado y el ingeniero se limitara solo a firmarlo, lo cual dejo mucho que pensar de su honestidad, transparencia y seriedad, toda vez que se contradice con lo afirmado en su columna dominical de la Crónica del Quindío, publicada en el año 2015, donde afirmó que las tierras de pueblo tapao en el Quindío eran las más apetecidas por su incremento rápido, señalando que la cuadra fácilmente se podía negociar en 80 millones.
- Solicita adoptar el avalúo que recientemente apporto previo traslado a los demandados, de no tenerlo en cuenta, ruega designar perito el cual debe escogerse de otra región para evitar que sea manipulado.

- El despacho debe recordar que en alguna oportunidad ordenó independizar los avalúos, luego que los presenté de manera conjunta en un mismo dictamen, fue entonces cuando los presente de nuevo separando los avalúos y haciendo que coincidieran las cifras indicadas, decisión que ahora cobra vigencia y que debe mantenerse hasta el remate.
- Solicita al despacho definir porque en oportunidad anterior si procedía la aplicación del artículo 457 y ahora no, siendo que las circunstancias son las mismas.

Pronunciamiento propuesto por MILLER WILLIAM ENCIZO FRANCO a través de apoderado judicial (33PronunciamientoRecursoNefryRojas.pdf)

Indica:

- Que no está de acuerdo con la manifestación del abogado HENAO CARMONA, en el sentido de que no le es posible pronunciarse en relación con el dictamen pericial aportado por la parte demandada, en razón a que desconoce su contenido, toda vez que en el mismo auto de fecha 15 de abril recurrido por el togado, se manifiesta por parte del despacho, en el inciso segundo “De las observaciones y del avalúo aportado por el apoderado del señor MILLER WILLIAM ENCISO FRANCO, se da traslado a las demás partes por el término de tres (3) días, en los términos que dispone el Núm. 2 del artículo 444 del C.G.P., luego entonces debió enterarse del contenido del dictamen presentado por este apoderado y en tal sentido debió haber efectuado el pronunciamiento frente al mismo, so pena de perder la oportunidad para hacerlo.

- El proceso se encuentra digitalizado y a órdenes de los sujetos procesales, cuando así se requiera, y en tal sentido también tenía la obligación el doctor GERARDO HENAO CARMONA, de solicitar las copias que requiriera a efectos de elevar su pronunciamiento o discurrir del recurso presentado por la parte demandada.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Estamos frente a un proceso divisorio en el cual existe venta de la cosa común y tanto demandantes como demandados han presentado recursos contra el auto de fecha 15 de abril de 2021 en el que se resolvió:

1. Negar a la parte actora la objeción al dictamen pericial por el mismo aportado, del cual se corrió traslado a las partes mediante auto del 15 de marzo, aduciendo que el mismo se encuentra desactualizado.
2. Del avalúo aportado por el apoderado del señor MILLER WILLIAM ENCISO FRANCO, se dio traslado a las demás partes por el termino de tres (3) días, en los términos que dispone el Núm. 2 del artículo 444 del CGP.
3. Con respecto a la solicitud de opción de compra que manifiestan los apoderados judiciales de los señores CAROLINA MALDONADO LOZANO y señor MILLER WILLIAM ENCISO FRANCO se negaron por extemporáneas.

Así las cosas, se resolverá el recurso de reposición respecto de los codemandados, en lo referente a la opción de compra y la impugnación presentada por la parte actora, en lo concerniente al tema valuatorio y las correspondientes objeciones.

Sobre el trámite de la opción de compra

El despacho ha negado dicha opción en consideración a lo estipulado en el artículo 414 del C.G.P. que en su parte pertinente preceptúa:

*“Dentro de los tres (3) días siguientes a la **ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común**, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra.”*

En tanto que el Código de Procedimiento Civil, se exponía:

*“Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, **dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme**, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 2336 del Código Civil. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas”.*

Lo anterior, por cuanto, en vigencia del Código de Procedimiento Civil el trámite de justipreciación era posterior al auto que decreta la venta, ahora es anterior.

En este caso se tiene:

1. Por auto del 29 de marzo de 2017 se decretó la venta.
 2. El demandante aportó avalúo el 26 de febrero de 2020.
 3. Se dio traslado de dicho avalúo por auto del 15 de marzo de 2021
- Fue objetado por el mismo demandante que los aportó

- Fue objetado por Miller

Así las cosas, hasta antes del auto que decretó la venta discurrió el asunto con la codificación anterior, a partir de éste, con C.G.P.

Sobre el trámite del avalúo cuando opera este tránsito legislativo, dijo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (SCT 10527 de 2018):

“En efecto, la «prueba pericial» que provocó la referida «objeción por error grave» fue decretada el 14 de marzo de 2016, de donde claramente dimana que el recaudo y contradicción de ese medio persuasivo ha debido sujetarse a lo dispuesto en los artículos 226 y s.s, así como el 406 y s.s. del Código General del Proceso, en lo pertinente; pues, se itera, que si al principiarse la citada anualidad la disputa se transportó automáticamente al actual «sistema», no había lugar a revivir el «incidente» en comentario, otrora reglado en el Código de Procedimiento Civil, suprimido por aquella compilación.

6. Lo que viene de esbozarse pone de relieve un desatino trascendente con entidad necesaria para captar la atención superlativa, habida cuenta que de no haberse cometido se hubiera aplicado la «ley» correcta, y de esa manera, se habría honrado el «debido proceso» de los intervinientes al «observar a plenitud las formas propias de cada juicio» (art. 29 superior)”.

En esta providencia, la Corte ordenó:

“En su reemplazo, dentro de la misma oportunidad, para garantizar la «contradicción del dictamen pericial rendido por Olga Edith Lucía Blanco de Aponte», lo pondrá en conocimiento de los «intervinientes» por el término y para los fines que dice el artículo 228 del Código General del Proceso”.

Así las cosas, lo que debía hacerse, una vez presentado el avalúo por la parte demandante, era ponerlo en conocimiento para que los convocados solicitaran la comparecencia del perito a audiencia, aportaran otro o realizaran ambas actuaciones.

Como lo explica la Corte, esta es la forma como debe aplicarse el régimen de transición en los procesos divisorios y no debe aplicarse ni el C. de P.C. ni las normas del ejecutivo, pues incluso habla de violación al debido proceso.

2. De la negativa a la parte demandante a presentar otro dictamen

Como en este proceso aún no ha podido surtirse la fase de valuación del predio, también lo es que en esta clase de asuntos debe procurarse precisar de la mejor manera el valor del bien para que los comuneros no vean afectado su derecho y obtengan una compensación dineraria acorde al derecho de dominio que les corresponde.

Ahora, es claro que, como ya se indicó, al retomar este nuevo sendero trazado por la Corte Suprema de Justicia y sin quedar claro aún el tema de la opción de compra, es justo, incluso se torna necesario, actualizar el valor del inmueble a precios vigentes.

Y es que, sin que haya quedado claro si se puede o no ejercer la opción de compra, por el cambio de legislación, pues conforme al Código General del Proceso, toda esta fase es previa al auto que decreta la venta y en este asunto sólo entró en vigencia proferido dicha providencia, y dándose un trámite inadecuado, como lo explicó la Corte en la decisión arriba citada, se torna necesario readecuar todo lo concerniente

a la justipreciación de los predios, permitiéndosele inclusive a la parte actora presentar una nueva tasación.

3. Sobre el ejercicio de la opción de compra

Acerca de este tema y si se está o no en término para su ejercicio, se revocará la providencia para deferir la resolución del particular, una vez esté en firme el dictamen. Será entonces donde también se resolverá sobre cuál debe ser la época para su ejercicio y si se presentó o no en término.

Conclusiones

Así las cosas, se revocará la providencia del 15 de abril de esta anualidad y en su lugar se dispondrá:

1. Dejar sin efectos el auto que dio traslado del dictamen del 15 de marzo, en lo que concierne al traslado que se dio del dictamen.
2. Requerir a la parte demandante para que presente un nuevo dictamen, lo que deberá hacer en el término de treinta (30) días so pena de desistimiento tácito.
3. Sobre la solicitud de ejercer la opción de compra y si es extemporánea o no, se resolverá una vez quede en firme lo concerniente al avalúo.
4. Quedará en firme el reconocimiento de personería jurídica a apoderado que fue realizada.

Al reponerse la decisión, no hay ninguna apelación que conceder.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

REPONER el auto de fecha 15 de abril de 2021, y en su lugar disponer:

1. Dejar sin efectos el auto que dio traslado del dictamen del 15 de marzo, en lo que concierne al traslado que se dio del dictamen.
2. Requerir a la parte demandante para que presente un nuevo dictamen, lo que deberá hacer en el término de treinta (30) días so pena de desistimiento tácito.
3. Sobre la solicitud de ejercer la opción de compra y si es extemporánea o no, se resolverá una vez quede en firme lo concerniente al avalúo.
4. Se mantiene el reconocimiento de personería jurídica a apoderado que fue realizado en la providencia recurrida.

NOTIFÍQUESE,

JMLD.

Firmado Por:

**MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA**

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: **cc41a4d48868422aa00932a021e5017144670996e9030ea560ad4f7fbf6d97ee**

Documento generado en 12/07/2021 06:08:28 AM

Rad 63001310300120110038400

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