REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
ROLDANILLO VALLE

AUTO INTERLOCUTORIO N°. 179

Roldanillo, Valle del Cauca Septiembre veintisiete (27) de Dos Mil Veintitrés (2023)

Proceso: Divisorio.
Demandantes: Jesús Antonio y Maria Oliva Aguirre Quintero
Demandada: Blanca Ligia Aguirre Quintero.
Radicación: 76-622-40-03-001-2022-00104-00
Radicación Segunda Instancia: 2023-0040 - 01

ASUNTO

Se decide recurso de apelación interpuesto contra el auto N° 2070 de fecha Noviembre 17 de 2.022, proferido por el juzgado Civil Municipal de Roldanillo, por el cual se Ordenó la División por Venta del Inmueble de marras dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Las partes son dueños en común y proindiviso de un inmueble urbano ubicado en la Calle 4 N° 10 – 59 / 10 – 53, Barrio Los Llanitos, Municipio de Roldanillo Valle del Cauca.

Dos de ellos, el Señor Jesús Antonio Arboleda Quintero y su hermana Maria Olivar Aguirre Quintero, presentaron demanda Divisoria contra la Señora Blanca Ligia Aguirre Quintero, actual ocupante del inmueble objeto del proceso.

Su conocimiento correspondió por reparto al juzgado Civil Municipal de Roldanillo Valle.

Se allegaron las pruebas pertinentes que demuestran la comunidad, descartando pacto de indivisión.

La comunera Señora Blanca Ligia Aguirre Quintero, se opuso a las pretensiones de la demanda, mediante la formulación de excepciones, entre ellas la de prescripción, descartada por la A – Quo de manera adversa para la demandada.

En cumplimiento del trámite legal correspondiente, el despacho de conocimiento fallo la primera instancia decretando la división del bien por Venta.

PROVIDENCIA IMPUGNADA

Se trata del auto No 2070 de noviembre 17 de 2.022, proferido por el Juzgado Civil Municipal de Roldanillo Valle, mediante la cual el despacho:

Ordenó la División por Venta del Inmueble de marras dentro del proceso de la referencia.

Solo se dispuso dar trámite a la excepción de prescripción propuesta, que declaro no probada.

Ordeno el secuestro del inmueble en cuestión identificado con el F.M.I. N° 380 – 17910.

Aprobó el dictamen pericial sobre el avalúo del inmueble.

Reconoció mejoras a favor de la demandada Señora Blanca Ligia Aguirre Quintero, más el pago de impuesto predial por valor de $ 499.898.oo mil pesos, para un total, de $10.863.823.oo millones de pesos M/cte.

Dicha decisión estuvo fundamentada con los siguientes argumentos:

En cuanto a la posibilidad de división material del bien, considero que no era susceptible de división material porque de frente solo tiene 10.40 mts lineales de frente, y según el art. 112 del Acuerdo N° 157 de 2.000 (PBOT) de Roldanillo, solo procede este tipo de división cuando los frentes o fachadas resultantes de la misma deben quedar por lo menos de seis metros de longitud, cada uno, cosa que para el caso solo se cumpliría respecto de una parte, la restante quedaría solo con 4, 40 mts, o sea por debajo de seis que es el mínimo exigido por la norma, haciendo imposible la división material pretendida y viabilizandola únicamente por vía de venta.

Respecto a la procedencia de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio planteada por la demandada, preciso que para el caso, a pesar del tiempo por ella invocado demandada como ocupante del inmueble, no operaba, en la medida que si bien celebro contratos de promesa de venta sobre las cuotas de algunos herederos del bien, y que le hicieron entrega real y material del bien prometido en venta, no se le hizo entrega de la posesión, sino solo de la mera tenencia, porque si bien se efectuaron promesas de venta sobre el mismo bien, en ninguna de las respectivas clausulas se pactó expresamente la entrega de la posesión no pudiendo en consecuencia esa entrega ser fuente idónea de posesión; además porque en tiempo anterior la Señora Blanca Ligia promovió proceso de pertenencia que culmino con fallo adverso por no haber acreditado el ejercicio de la posesión por el termino mínimo exigido en la ley, y finalmente, porque la posesión que invoca la señora Blanca Ligia, no fue ejercida con exclusividad, en la medida que al menos durante los años 2.008 al 2.012 o 2.013, compartió la vivienda con el Señor Jesús Antonio Aguirre Quintero, también heredero del inmueble, quien realizo trabajos de construcción de un cielo raso, todo indicativo, que no se trató de una posesión exclusiva, con desconocimiento de otras personas, lo cual da al traste con la pretensión, a la vez que constituyen argumentos suficientes para descartar una posesión por el lapso que indica haber ostentado personalmente sobre el mencionado inmueble que tal entrega fuera fuente idónea de posesión para la demandada.

LA IMPUGNACION

Inconforme con la decisión optada por considerarla equivocada, fue impugnada en vía de reposición y subsidiaria de apelación que

corresponde decidir en esta instancia, formulando en su contra los siguientes reparos o motivos de inconformidad:

l) El inmueble objeto del proceso si es divisible materialmente, este reparo fue sustentado señalando que la casa existente en el lote, o sea la ocupada por la demandada, tiene un espacio subterráneo adicional, indicativo de una mayor área, que en sentir de la impugnante, de ser tenida en cuenta, cree determinaría la procedencia de la división material.

ll) Que el reparo planteado en cuanto a la excepción de prescripción propuesta por la parte demandada, consistió en que en sentir de la parte demandada, esta si habia sido demostrada, por el tiempo de ejercicio permanente como ocupante, las mejoras realizadas.

lll) Finalmente a manera de reparo se cuestionó el monto de dinero reconocido a manera de indemnización por concepto de mejoras aceptadas por el despacho como efectivamente realizadas por la demandada, que al hacer el juramento estimatorio en la contestación de la demanda, se tasaron en la suma de $ 10.988.798.oo, sin haber sido objetadas por los demandantes, previsión para la que la consecuencia de esa omisión es que el juramento hace prueba de su monto, y sin embargo el valor reconocido solo ascendió a $ 10.863.823.oo millones de pesos, por lo que finca en ello yerro del A – Quo, para que sea reconocido en segunda instancia.

CONSIDERACIONES

El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante en procura de su revocatoria o reforma, en caso de prosperar aquellos.

PROBLEMA JURIDICO

¿Habrá lugar revocar el auto N° 446 de fecha marzo 22 de 2.022, proferido por el Juzgado Civil Municipal de Roldanillo, por el cual se denegó la excepción de prescripción extintiva del derecho de propiedad de los demandantes, se ordenó la división por venta del bien litigioso a sabiendas que no se aportó la prueba técnica idónea que acredita la viabilidad de la división material, que la demandada no demostró haber ejercido la posesión por el lapso mínimo exigido en la ley ni de manera exclusiva, y si hay lugar a reconocer el valor estimado de las mejoras reclamadas por esta en la medida que la demandante no formulo oposición alguna al respecto?

MARCO NORMATIVO

Del tema en cuestión se ocupa el art. 762 del C.C., 406, 409, 411 del C.G.P.

ESTUDIO DEL CASO

El reparo relativo a la procedencia de la división material del bien, corresponde a una consideración subjetiva de la parte impugnante, en la que sustenta su creencia de que el inmueble si es divisible materialmente,

sin haber aportado dictamen alguno que así lo evidenciara, o desvirtuara las conclusiones del perito actuante.

Esta consideración, no desvirtúa el argumento central que soporta la conclusión del despacho de que solo procede la división por venta, bajo el entendido que la norma aplicable Art. 112 del Acuerdo N° 157 de 2.000 (PBOT) de Roldanillo, prevé que la división solo cabe cuando luego de realizada la división, las porciones de tierra resultantes, quedan por lo menos con seis metros de frente, o sea no desvirtúa: l) La invocación del fundamento legal del despacho de conocimiento en primera instancia con que sustento la improcedencia de la división material, consistente en que el bien solo tiene un frente 10.40 mts lineales, de los que deducidos los seis metros que habla la mencionada disposición, solo queda una franja de 4.40 mts, inferior a los seis a que se hizo referencia, determinando por efecto suyo la imposibilidad de llevar a cabo una división material del bien. ll) Ni la conclusión del perito al sustentar el dictamen acompañado por la parte demandante con la demanda, a lo que en caso de desacuerdo, solo habría lugar aportando otro con el fin de sustentar que dicha modalidad de división si resultaba posible, cosa que no tuvo ocurrencia, o interrogando al auxiliar en audiencia, cosa que si tuvo ocurrencia, a pesar de lo cual, este se mantuvo en su posición inicial, según la cual, la única posibilidad era la división por venta, o sea que con su intervención en la audiencia no se logró la modificación de la posición del perito al respecto.

Por demás, el objetivo de acreditar la posibilidad de la división material, no se logra a partir de consideraciones personales subjetivas, basadas en la creencia (creer posible) de la viabilidad de la partición material, a partir de la mera consideración de la existencia de un área adicional del bien en el subterráneo, pues no fueron señalados los fundamentos técnicos que demostraran su viabilidad, ni se encargó al perito pronunciamiento alguno sobre ese punto, ni se aportó dictamen pericial de parte de la impugnante que así lo evidenciara.

Por las consideraciones anteriores, no habia posibilidades de acceder a la división material planteada por la parte demandada.

ll) Ahora, el reparo planteado en cuanto a la excepción de prescripción propuesta por la parte demandada, consistió en que en sentir de la parte demandada, esta si habia sido demostrada.

Dicho reparo fue sustentado indicando que la prueba recaudada así lo evidenciaba, pues la afirmación de la demandada al absolver su interrogatorio de parte de venir ocupando el inmueble objeto de división por un lapso de alrededor de cuarenta y siete años, resulto corroborada por los propios demandantes al absolver sus interrogatorios de parte, pues dijeron que se habia posesionado de la casa luego del fallecimiento de la señora madre, y que de todos modos de la totalidad de las mejoras alegadas, a pesar de su posición contraria, reconocieron algunas, tales como la pintura de la casa y la instalación de tres puertas, pero que de su efectiva realización si dio cuenta la testigo señora Rosalina, sin haberse referido a la pintura, si dio cuenta de la realización del resto de las mejoras reclamadas.

Para afianzar más su posición se hizo mención de unos contratos de promesa de venta, por los cuales adquirio la demandada, los derechos de cuota que pertenecían a los promitentes vendedores, habiéndose

convenido su entrega, con lo cual aunado a venirlo ocupando personalmente, a haber ejecutado mejoras sobre el mismo, y considerando el amplio lapso transcurrido desde que inicio la ocupación, resultaba suficiente para consolidar su posesión sobre la totalidad del bien.

Los argumentos anteriores, no fueron aceptados en primera instancia, fueron considerados insuficientes en la medida que en parte de las mismas pruebas aportadas por la demandada como las aludidas promesas de compraventa, se descarta la fuente de la posesión invocada como fundamento de la excepción de prescripción, pues si bien dan cuenta de una entrega, no se dijo expresamente que recaía sobre la posesión, aspecto que ciertamente la jurisprudencia patria ha entendido como no entrega de la posesión.

El juzgado de conocimiento argumento además que la Señora Blanca Ligia promovió en tiempo anterior, no muy remoto, proceso de pertenencia, que le deparo resultados adversos, por no haber demostrado el tiempo mínimo legal de ejercicio de la posición invocada, a lo cual agrego en el fallo que a partir de la ejecutoria del mencionado fallo desestimatorio y hasta el momento de presentación de la demanda divisoria, no habia alcanzado a ajustar el tiempo necesario para consolidarla, lo cual resulta cierto.

Pero por demás, se afirmó en el fallo impugnado, sin haber sido desvirtuado, que el Señor Jesús Antonio compartió la vivienda con la demandada, durante el lapso comprendido entre los años 2.008 y 2.012, indicando haber realizado como mejora, la construcción del cielo raso de la habitación que ocupo, de lo cual derivo la primera instancia que la posesión no fue exclusiva sino compartida durante el aludido lapso entre Blanca Ligia y Jesús Antonio, estimando a partir de allí, que esa circunstancia contribuía a dar al traste con la pretensión.

Hasta aquí, tenemos que la posesión fundamento de la excepción de prescripción, resulto insuficiente porque no se demostró que hubiera transcurrido el lapso mínimo establecido por la ley para consolidar el derecho de dominio, y adoleció de exclusividad, determinándose con ello que no se podía configurar como tal, para inhibir como consecuencia la prosperidad de la división por venta debatida en el presente proceso.

Se debe recabar en que si bien la Señora Blanca Ligia, pudo iniciar una verdadera posesión luego del deceso de su Señora madre, con el hecho de haber aportado contratos de promesa de compraventa de derechos de cuota al expediente, suscritos por sus promitentes vendedores Señores JESUS ANTONIO AGUIRRE HURTADO y MARIA OLIVAR AGUIRRE QUINTERO, reconocio dominio ajeno, dando lugar a la figura de la interrupción de la prescripción, por lo que el tiempo de inicio de la misma realmente no se puede contar a partir del mencionado hecho luctuoso, ni se acredito que luego de fallado el proceso de pertenencia, concretamente entre la fecha de ejecutoria de dicha decisión y la de presentación de la demanda divisoria, hubiera completado dicho termino.

Tampoco se allegó prueba al plenario sobre el momento en que tuvo ocurrencia la figura de la Interversión de la posesión, o sea cuando la mera tenencia, se transformó en posesión, a raíz de comportamientos reveladores de actos de señorío ejecutados sobre el bien, por tanto no

resulta claro el momento a partir del cual, resultaría posible iniciar el computo de la posesión, pues tambien estas circunstancias, desdibujaron la posesión que aquella hubiera podido ejercer en el tiempo anterior.

lll) Finalmente en cuanto al reparo relativo al monto de dinero reconocido a manera de indemnización por concepto de mejoras aceptadas por el despacho como efectivamente realizadas por la demandada, cabe decir que en la contestación de la demanda se hizo la respectiva estimación por valor de $ 10.988.798.oo millones de pesos M/cte.

Ciertamente, en la decisión impugnada se reconocio por ese concepto la suma de $ 10.863.823.oo millones de pesos M/cte.

Es claro que la parte demandante no objeto dicha estimación.

Según el inc. 1 del art. 206 del C.G.P., la estimación hace prueba de su monto cuando no es objetado.

Así las cosas, se imponía reconocer dicho monto, esto es, la suma de $ 10.988.798.oo millones de pesos M/cte., por concepto de mejoras, y solo lo fue por valor de $ 10.863.823.oo millones de pesos M/cte., o sea que existe una diferencia, no justificada, constitutiva del yerro detectado y reclamado por la recurrente a manera de reparo contra la decisión sobre ese punto, habiendo lugar a su modificación en esta instancia, para ajustar su valor a la suma de $ 10.988. 798.oo millones de pesos.

RESUMEN

No se demostró la viabilidad de la división material del inmueble objeto de la Litis, en la forma prevista en el art. 407 del C.G.P.

No se demostró que hubiera transcurrido el lapso de tiempo mínimo legalmente establecido para la configuración de la excepción de fondo de prescripción extintiva del derecho de dominio propuesta por la demandada, misma que se interrumpió inicialmente con el reconocimiento de dominio ajeno de parte de la demandada, al celebrar promesas de compraventa de derechos con sus titulares (herederos), además de no haber sido ejercida durante los tiempos que lo fue, de manera exclusiva por la Señora Blanca Ligia, en razón a la ocupación parcial del inmueble por parte del Co – demandante Señor Jesús Antonio Aguirre Quintero, y las mejoras alegadas y reconocidas, lo fueron por un valor inferior al estimado en la contestación de la demanda, a pesar que no se presentó objeción al respecto.

CONCLUSION

La decisión impugnada esta llamada a ser confirmada, en cuanto a los dos primeros reparos, y modificada respecto del último, conforme al análisis hecho en el ítem relativo al Estudio del Caso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del circuito de Roldanillo Valle del Cauca,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR los numerales Primero y Segundo del auto impugnado, e identificado en precedencia, por las razones señalados en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Modificar el Num. Quinto (5) de la decisión optada en primera instancia, en el sentido que el monto a reconocer por concepto de mejoras realizadas y a reconocer a la demandada, no se puede reducir a $ 10.863.823.50 millones de pesos, ya que debe coincidir con su valor estimado en la contestación de la demanda, que realmente fue de $ 10.988.798.oo millones de pesos, por las razones expuestas en la parte considerativa de este auto.

TERCERO: SIN COSTAS en esta instancia.

CUARTO: En firme esta providencia, **SE ORDENA** la devolución del presente expediente digital al despacho de origen.

Notifíquese y Cúmplase

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS
Juez

NOTIFICACION POR ESTADO	
El presente auto se notifica a la hora de las 8:00 A.M. en el	
ESTADO No. 110	
FECHA:	**Septiembre 28 de 2023**
CLAUDIA LORENA JOAQUI GOMEZ	
Secretaria	

Firmado Por:
David Eugenio Zapata Arias
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Roldanillo - Valle Del Cauca

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: **42eb12b6b4e3b434d43dff3f7aa60588a40efbb1659296a71136a0a02c000ac4**
Documento generado en 27/09/2023 11:52:35 AM

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