

Constancia: Paso a Despacho de la a señora Juez el recurso de apelación impetrado por la apoderada de la parte demandante contra el auto dictado el 2 de mayo de 2023 por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas.

Se informa que el presente proceso fue repartido a este Despacho el 19 de mayo de 2023. Sírvase proveer.

Manizales, 07 de junio de 2023.

NATALIA ANDREA RAMIREZ MONTES
Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, siete (07) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Rad. Proceso. 2023-00191-02

ANTECEDENTES

1. Mediante auto dictado el 2 de mayo de 2023, el juzgado de primera instancia, dispuso lo siguiente:

“...En virtud de auto notificado por estado del 11 de abril de 2023 se inadmitió la presente demanda y se concedió a la parte actora el término de cinco días para subsanar las inconsistencias advertidas, en razón de lo cual el 18 de abril de 2023 allegó escrito con el cual se busca subsanar los defectos advertidos, sin que ello se haya cumplido a cabalidad como pasa a exponerse.

Entre otros requisitos, se requirió a la parte actora para que:

1. Aportará el dictamen pericial cumpliendo a cabalidad todos los numerales contenidos en el artículo 226 del Código General del Proceso.

Adicionalmente, considerando las disposiciones del artículo 406 del Código General del Proceso, deberá aportar el dictamen pericial que determine el valor del bien, pues en el presentado se expone “Nota: No hay foto ni se verificó por que la propietaria del primer piso no dejo ingresar para verificar”. Por lo cual, el presentado no expone el valor total del inmueble. (...)

Sin embargo, al revisar el avalúo adjunto con fecha del 30 de enero de 2023 se obtiene que no se evidencia como se realizó el dictamen respecto del primer piso del inmueble, pues es claro el evaluador al indicar:

“NOTA: Durante el oficio de la visita técnica ocular realizada al inmueble, el día 10 de enero de 2023, se deja constancia que la Sra. Karen Tatiana Hernández, quien reside en la parte inferior del inmueble NO permitió el ingreso a dicha residencia por la cual las obras de adecuación y mejoras que allí se perpetraron no fueron posibles constatar mediante evidencia fotográfica”

Nada se indica en relación a como se logró el avalúo del primer nivel, considerando que no pudo ingresar a dicha parte del inmueble, es decir, señala el valor del inmueble, pero a pesar del

requerimiento realizado en el auto de inadmisión se sigue presentando el mismo dictamen pericial con el cual no se puede cumplir el requisito contemplado en el artículo 406 del Código General del Proceso, pues se desconoce en la forma en la cual obtuvo el valor total del inmueble cuando no contó con acceso al primer nivel, desconociendo entonces las condiciones actuales de esa porción de la propiedad, y sin que se pudiera comprobar las adecuaciones a las cuales hace referencia en el mencionado dictamen

Por lo cual, considerando que el dictamen pericial, que se torna en requisito indispensable para los procesos divisorios, y el presentado no contiene las explicaciones necesarias alusivas al valor del bien, considerando que no visitó el primer piso, el mismo no podrá tenerse por válido.

Aunado a ello, tenemos también que se requirió a la parte demandante para que el dictamen cumpliera a cabalidad los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, pese a lo cual, no indicó en la lista de casos, a la cual se hace alusión en el numeral 5 no se incluyó el nombre de los apoderados de las partes; y en relación con el punto 6 de la mencionada disposición, no fue cumplido, pues no se informó si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Adicionalmente, respecto a los sujetos activos de la demanda se sigue indicando que corresponde a GRACIELA GÓMEZ BETANCUR y PAUL STIVEN MARÍN GÓMEZ; a pesar que la señora GÓMEZ BETANCUR no cuenta con propiedad sobre el bien, es únicamente usufructuaria del mismo, y la apoderada incluso manifiesta en el escrito de subsanación “si bien es cierto el usufructo no da la legitimación por activa, la realidad es que los dineros que fueron dispuestos para el mejoramiento del bien inmueble han sido dispuestos por la demandante GRACIELA GÓMEZ BETANCUR”

Sin embargo, debe rememorarse que el fundamento de un proceso divisorio es la comunidad, por lo cual contar un usufructo y haber realizado mejoras sobre el inmueble no legitima a la señora GRACIELA GÓMEZ BETANCUR para promover este tipo de proceso al no ser propietaria del mismo; y contar con el consentimiento del copropietario MARÍN GÓMEZ para desarrollar las adecuaciones a las cuales hace alusión en la demanda, tampoco la legitiman para promover el trámite de la división.

Por lo tanto, considera este Despacho que no existen los elementos básicos para promover el presente proceso, al no encontrarse claridad en el dictamen pericial respecto de cómo se obtuvo el valor total del bien, sin conocer el estado actual del primer piso de la propiedad, el cual debe acompañar la demanda al tenor de lo establecido en el artículo 406 del Código General del Proceso.

En consecuencia, habrá de rechazarse la demanda, por cuanto no cumple con lo establecido en los artículos 82, 90 y 406 del Código General del Proceso, ni haberse subsanado en debida forma...”

2. Frente a la citada providencia la apoderada de la parte demandante, interpuso recurso de apelación indicando lo que pasa a citarse:

“...La negación que hace el despacho sobre la forma como se llega a la valor económica (sic) del bien inmueble pone al operador jurídico a realizar una valoración respeto del arte y oficio sobre el que corresponderán hacer valoración o apreciación en el curso del proceso, pero no puede ser aquella en la que se pretenda una interpretación de la prueba aportada, pues como lo indique precedentemente el perito si explico con metodología y técnica como llego al avalúo del inmueble y mal podría entenderse que las observaciones del juez de conocimiento están atacando las formalidades de la prueba, pues la realidad es que se concentra en hacer una valoración anticipada y una apreciación sin siquiera comparecer el perito al proceso y ejercerse el debido derecho de contradicción de la parte.

En el auto que inadmitió el proceso el Juez de conocimiento dijo que no se había aportado la valoración económica sobre el bien objeto de división, pero la realidad es que tal valoración

económica si ésta contenida en la prueba pericial, como también lo están los demás aspectos formales de cada uno de los numerales del artículo 226 CGP.

Dice también el auto que rechaza la demanda que no se indicó en la lista de casos a las cuales se hace alusión en el numeral 5 no se incluyó el nombre de los apoderados de las partes.

Sobre esta particularidad se estima para los efectos de este recurso que el mismo análisis del despacho se torna riguroso, estricto e inundado de un exceso ritual manifestó que no aporta nada a los derechos que contempla la ley procesal y simplemente se detiene en un rigorismo que le impide a mis comitentes su derecho legítimo de acceder a la administración de justicia para solicitar la división por venta que esta instituida en el derecho sustancial y que en todo caso no puede hacer exigencias que nada aportan al debate jurídico que aquí se presenta, pues la falta del nombre de los abogados de las partes de los dictámenes de los últimos 4 años no logran desestimar la prueba pericial y mucho menos un impedimento para reconocer la idoneidad del perito, el método de elaboración del trabajo o las conclusiones que en definitiva son el estudio preliminar que debe hacer el Juez.

A pesar de que en la revisión de la prueba pericial se observa ahora que el perito omitió el nombre de los apoderados de aquellos proceso en los que ha participado en los últimos 4 años, la realidad es que los demás asuntos que se reclaman del numeral 5 del artículo 226 CGP, se encuentran cumplidos y con suficiencia y de cara al concepto del exceso ritual manifestó que ha sido desarrollado en la jurisprudencia es claro que la razón con la que pretenden el rechazo del proceso ataca derechos fundamentales de mis comitentes y se resiste a las nuevas dinámicas a partir de la cual el operador judicial esta llamado ha (sic) profundizar y no a ejercer una negación de la justicia a partir de incisos o requisitos que no se compadecen con el derecho procesal constitucional con el que ejercemos en estos tiempos.

Agrego además que en la inadmisión de la demanda hubiera sido un justo momento procesal para hacer el requerimiento con el fin de incorporar este sutil e irrelevante dato que como reitero no da luces sobre lo que es trascendental al proceso divisorio, y lo que llevaría indefectiblemente a una demora injustificada pues ayer hubo una inadmisión indeterminada sobre las falencias de la prueba pericial, hoy hay un rechazo respecto del numeral 5 y 6 del artículo 226 CGP, pero entonces ello significa que podrían llegar a sobresalir nuevas faltas y el control de legalidad preliminar podría llevar a mis comitentes a nunca poder iniciar dicho proceso.

El Juez de conocimiento también señala como causa del rechazo la falta de legitimación por parte de la señora GRACIELA GÓMEZ BETANCUR quien además de ser la usufructuaria sobre el 62.5% es quien esta reclamando las mejoras realizada sobre el bien inmueble objeto del proceso divisorio, además porque finalmente a ella también interesa la venta que podrá realizarse en tanto quien pretende comprar en la diligencia de remate podrá obtener la transferencia del usufructo que ella ostenta, pues no es de su interés la consecuencia de tener unos nuevos nudo propietarios y propietarios plenos comuneros donde finalmente cambie el problema, pero continúe la raíz de este (...)

Mis mandantes ostentan la calidad de comuneros con respecto a las demandadas porque ambos tiene el derecho de dominio sobre la propiedad en un 62.5% pero esta divide a su vez en la nuda propiedad y el usufructo, este último el que le da a la señora GRACIELA la calidad de usufructuaria (un derecho real) que finalmente va a ser afectada por las resultados del proceso pues la división por venta la llevo a la decisión de incorporarse como demandante con su hijo quien tiene la nuda propiedad y quien junto con ella están viéndose afectados por las dinámicas que se soportan en este tipo de cuasicontrato.

A su vez, es la señora GRACIELA GÓMEZ BETANCUR quien ha realizado, pagado e invertido en las mejoras que se pretenden reclamar y por tanto es evidente la legitimación que a ella asiste.

Si la causa de la comunidad del inmueble objeto de este proceso está en cabeza de quienes comparte el fraccionamiento de la titularidad, no hay razón para desconocer el interés legítimo que tiene mi comitente en este proceso, pues el usufructo como derecho real se verá comprometido con los efectos de la sentencia que produzca este proceso y razón por la cual no solo habrá de evaluarse el derecho de reclamar mejoras por parte de la señora GRACIELA, sino la sentencia de distribución sobre el valor de la venta.

Finalmente, y sobre este asunto, si mi comitente PAUL STIVELL MARÍN GÓMEZ si goza de la legitimación en este proceso, porque el proceso fue rechazado en los efectos que a el afectan, pues su legitimación se encuentra claramente demostrada.

En este estado de cosas, y habiendo sustentado las razones del recurso de alzada, solicito su trámite para que sea el Juez del Circuito de Manizales o a quien corresponda decidir sobre las suplicas que aquí expongo (...).

CONSIDERACIONES

Frente al proceso divisorio indica el artículo 406 del CGP:

“...Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar 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...”

Y en torno a su procedencia indica en el artículo subsiguiente:

“...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...”

Ahora frente al rechazo de la demanda, indica el artículo 90 del ordenamiento procesal:

(...) Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*

7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano. (...)

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

De cara a las normas transcritas y luego de hacer un análisis de los argumentos esgrimidos por la parte impugnante, encuentra el Despacho que en el presente asunto hay lugar a CONFIRMAR el auto confutado.

Se destaca pues del escrito genitor que, mediante proceso divisorio, pretenden la señora Graciela Gómez Betancur y el señor Paul Stivell Marín Gómez la división por venta del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-10650 ubicado en la calle 30ª Nro. 13B-56 en la ciudad de Manizales, Caldas.

En igual medida, se solicitó que el valor base de la división por venta del inmueble sea determinada por la suma de \$185.094.000.00, monto correspondiente al avalúo comercial, aunado al reconocimiento de las mejores realizadas por los demandantes, que estableció en \$14.979.691.00.

Indica la demanda, que la comunidad se encuentra compuesta de la siguiente manera, el 62.5% integrada por el señor Paul Stivell Marín como **nudo propietario** y la señora Graciela Gómez Betancur **como usufructuaria**, mientras que las demandadas Jeimy Paola Hernández Llanos y Karen Tatiana Hernández Llano ostentan el 37.5% restante, sin especificar la distribución de esa cuota parte.

Frente a la estructura del inmueble indicó, se trata de una casa de habitación compuesta por tres pisos, con dos puertas de acceso, 55.8 metros cuadrados de área del lote y 110,18 metros cuadrados construidos, que se afirma en la demanda, no es posible dividir, de manera que solo procede la venta.

Asimismo, se advirtió que el inmueble es habitado por las demandas en un piso, mientras que, en la otra planta, reside una arrendataria en virtud de un contrato celebrado con la demandante Graciela Gómez Betancur.

Pues bien, la demanda fue inadmitida por el Despacho de primera instancia el 10 de abril de 2023, destacándose para el caso analizado, la ausencia de la totalidad de requisitos en torno al dictamen pericial anexo, según los postulados del artículo 226 en concordancia con el artículo 406 del CGP

y la integración de la parte activa, en tanto la señora Graciela Gómez Betancur funge como usufructuaria, anotando pues, que los procesos divisorios deben ser promovidos únicamente por el co-titular del derecho de dominio, es decir por quienes ostentan la propiedad del bien.

En tal sentido, procuró la parte demandante corregir las falencias indicadas en el auto inadmisorio, refiriendo pues, que en torno al dictamen pericial en su criterio cumplía con todos los requisitos legales para su valoración probatoria, realizando una serie de aclaraciones en punto de la “*determinación del valor razonable*” y la información contenida en la experticia en torno a la acreditación del perito.

De igual manera, realizó una serie de elucubraciones relativas a los actos de dominio ejercidos por la señora Graciela Gómez Betancur y su hijo Paul Stivell Marín Gómez, tales como las mejoras y adecuaciones del inmueble, agregando que su poderdante no se encuentra interesada en continuar con el usufructo por lo que se hace necesaria la división del inmueble.

En atención a los argumentos expuestos por la parte activa, el Juzgado de conocimiento dispuso rechazar la demanda, mediando las razones transcritas en los antecedentes de esta providencia.

Pues bien, sea lo primero esclarecer, cuáles son los atributos del dominio, para tal efecto téngase en cuenta lo siguiente:

“...*atributos del derecho de dominio* (atributo de uso –*ius utendi*–, atributo de explotación –*ius fruendi*– y atributo de disposición –*ius abutendi*–): «*Como atribuciones de la propiedad se han señalado i. el **ius utendi**, que consiste en la facultad que le asiste al propietario de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir, ii. el **ius fruendi o fructus**, que es la posibilidad del dueño de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación. Finalmente, el **derecho de disposición consistente** en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario y que se traducen en actos de disposición o enajenación sobre la titularidad del bien...*” (CC, C-133/09. En el mismo sentido, CSJ SC, 16 abr. 2008, rad. 2000-00050-01 y CSJ SC12323-2015).

Dispone la normativa, en punto de los procesos declarativos especiales divisorios que **todo comunero** puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto, de manera, que plantea el estatuto procesal una calidad particular y vinculante para quienes conformen el litisconsorcio en la naturaleza de esos juicios, esto es, únicamente ostentan tal calidad, quienes integren la comunidad.

Son entonces los **condueños** quienes, por sus facultades legales, ostentan el derecho real de dominio, aunque no guarden simetría con el valor porcentual de cada cuota de la propiedad. Bien se extrae de la jurisprudencia en cita, gozan de las facultades de *disposición* y *explotación*, la primera de ellas encaminada a la posibilidad de transferir o limitar el derecho real, y la segunda,

traducida en la posibilidad de percibir réditos que genera la cosa, es decir, son netamente **propietarios**.

Atributos diferentes ostenta el usufructuario, en tanto el artículo 823 del Código Civil, solo le otorga la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y **restituirla a su dueño**, tanto es así, que como lo indica de manera subsiguiente la normativa, una vez el usufructo pase al nudo propietario se consolida la propiedad, valga la redundancia en quien ostenta la nuda propiedad.

Y para que sea aún más claro, valga citar los siguientes extractos jurisprudenciales:

*“si bien es verdad que el usufructo constituye un derecho real cuya titularidad corresponde al usufructuario (C.C., 665 y 670) y que éste puede promover acciones de índole posesoria en defensa del goce de su derecho (C.C., 978), no es menos cierto que dicho **usufructuario no tiene calidad de dueño del bien o bienes sobre que recae el usufructo y que, en beneficio de la coexistencia de este derecho con el de la nuda propiedad, la ley considera al mismo usufructuario como mero tenedor frente al nudo propietario** y atribuye a este la posesión de los bienes mencionados (C.C., 775 y 786). De manera que el nudo propietario es el poseedor de las cosas dadas en usufructo y ejerce esa posesión por conducto del usufructuario”*

Y más recientemente indicó esa Corporación:

*“se suscita así una hipótesis de concurrencia de dos derechos reales sobre idéntico objeto, que gozan del respeto recíproco de sus titulares: **el dominio, por un lado, en razón del cual conserva el propietario la facultad de disposición sobre él**, y el usufructo, uso o habitación, por la otra, que en tanto perduren conceden el disfrute de ella al usufructuario, usuario o a quien pertenece el derecho de habitación, según el caso, derechos que al despojar el dominio de sus más importantes ventajas, lo limitan, constituyen desmembraciones de él, de ahí que en tales eventos la propiedad sea mera o nuda, como la define el artículo 669 del Código Civil, porque a diferencia de lo que ocurre con la propiedad plena, está privada de algunas de sus prerrogativas esenciales”.*

Así las cosas, no le asiste razón a la recurrente cuando indica “Mis mandantes ostentan la calidad de comuneros con respecto a las demandadas porque ambos tiene el derecho de dominio sobre la propiedad en un 62.5% pero esta divida a su vez en la nuda propiedad y el usufructo, este último el que le da a la señora GACIELA (sic) la calidad de usufructuaria (un derecho real)” puesto que la señora Graciela Gómez Betancur, no puede considerarse comunera, en tanto, la única persona que puede detentar el dominio sobre la cosa, es el nudo propietario, quien es el único dueño de la cuota parte, no obstante, estar privado de su uso.

De manera que si el Despacho de primera instancia, expuso tal circunstancia a la togada, la conducta que lógicamente debía asumir, era corregir dicho aspecto, y únicamente integrar las partes con los **comuneros**, ya que como se viene diciendo, el proceso divisorio impone que solo

se consideraran legitimados en el asunto a quienes ostenten tal calidad, y no a quienes, como en este caso, tengan la calidad de usufructuarios.

Aspecto que se considera medular para dar trámite a la demanda, dentro de lo que se debe advertir, la togada solo en el recurso que hoy se analiza, señaló que el proceso podría seguir únicamente con el nudo propietario, aun, cuando en la subsanación de la demanda insistió en adelantar la demanda con ambos sujetos.

Ahora bien, como segundo factor de rechazo, se realizaron los reparos concernientes al dictamen pericial aportado con la demanda:

Impone el artículo 406 del CGP *“en todo caso el demandante deberá acompañar 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”*.

En sentencia C 284 de 2021 analizó la Corte Constitucional, la legalidad del antecitado artículo:

“...De otra parte, el medio probatorio exigido está directamente relacionado con el objeto del proceso y permite que, en un solo elemento de prueba (el dictamen) se acrediten los elementos relevantes para el litigio. En concreto, se trata de una medida que posibilita demostrar los asuntos necesarios para que el juez resuelva la pretensión divisoria. Por lo tanto, le imprime celeridad al trámite y de esta manera tiene un impacto en términos de efectividad para los procesos divisorios y, en general, para el desarrollo de los procedimientos de la jurisdicción ordinaria, en su especialidad civil, por cuanto contribuye a la reducción de la congestión judicial.

Asimismo, incide en la proporcionalidad de la medida el escenario en el que se exige la carga demandada, por cuanto esta opera en un proceso de naturaleza civil, al que se acude para lograr la división material de un bien. Esta pretensión, aunque guarda relación con principios constitucionales como la libertad individual, tiene un carácter preponderantemente patrimonial, circunstancia que permite presumir la capacidad económica de las partes. En efecto, uno de los presupuestos del proceso divisorio es la calidad de condueños de las partes. Por lo tanto, prima facie, se trata de una carga impuesta a un comunero que, en esa calidad, es propietario del bien cuya división reclama.

(...)

*En relación con el **cargo primero**, emprendió el examen de la carga procesal prevista en el artículo 406 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la obligación de presentar un dictamen pericial como anexo de la demanda en el proceso divisorio persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Asimismo, estableció que el medio es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues implica una reducción de las etapas procesales y de las actuaciones e intervención del juez dirigidos a lograr el recaudo probatorio. Finalmente, comprobó que el logro de estas finalidades no implica restricciones excesivas a la garantía prevista en el artículo 229 superior, por cuanto se trata de una exigencia que responde al objeto del proceso, se plantea en un escenario en el que las partes tienen la calidad de propietarios y se discuten derechos patrimoniales, y en cualquier caso el estatuto procesal en el que está incluida la norma*

prevé un mecanismo concreto para eximir a la parte de cargas económicas cuando estas, en vista de su situación, constituyen un obstáculo para el acceso a la administración de justicia. En consecuencia, concluyó que la medida no es desproporcionada...”

Analizado entonces el contenido de la experticia puesta en consideración, denota esta Judicatura que, tanto en el documento denominado “*proceso de reconocimiento y validación de obras de mejoramiento y adecuación en vivienda residencial*”, como en el denominado “*concepto de avalúo comercial individual*” el perito evaluador señaló:

- *No hay foto ni se verificó por que (sic) la propietaria del primer piso no dejó ingresar para verificar*
- *Durante el oficio de la visita técnica ocular realizada al inmueble, el día 10 de enero de 2023, se deja constancia que la Sra. Karen Tatiana Hernández, quien, reside en la parte inferior del inmueble NO permitió el ingreso a dicha residencia por la cual las obras de adecuación y mejoras que allí se perpetraron no fueron posibles constatar mediante evidencia fotográfica.*
- *Se realizó visita técnica al predio urbano, observando que existen dos viviendas, una en el primer nivel donde no fue posible ingresar por razones ajenas al proceso de verificación en campo, la segunda vivienda también posee área de construcción en el primer nivel y se extiende en un segundo nivel completo y un área de terraza.*
- *La vivienda que comparte el primer nivel con dirección Calle 31 A No. 30-58, correspondiente al 37,5% restante de la construcción posee el mismo tipo de fachada con color diferente ya descrita y acceso por puerta metálica desde el exterior, no se ingresó a la vivienda a realizar inspección técnica, sin embargo de acuerdo con la revisión estructural realizada en la segunda se trata de un espacio homologo (sic) que consta de una sala comedor, dos (2) alcobas, una unidad hidrosanitaria, una cocina y un patio de ropas, presumiendo terminaciones y acabados de similar naturaleza a los ya descritos.*

En tal sentido, reluce la ausencia de los requisitos específicos indicados supra; el inmueble objeto de división consta de tres plantas, aquello queda claro para el Despacho, en igual medida, las mejoras realizadas en el nivel superior, sus áreas, sus características estructurales, no cabe duda, se trata de la porción del inmueble del demandante, sin embargo, se cuestiona esta Judicatura, cómo, a raíz de meras suposiciones, se estableció en la experticia el valor del bien, el tipo de división y el valor de las mejoras, si el perito evaluador no ingresó a la planta baja de la edificación.

Se rememora que la comunidad se encuentra compuesta por un inmueble identificado con el folio Nro. 100-10650 ubicado en la calle 30ª Nro. 13B-56 en la ciudad de Manizales, Caldas (como se dijo en el escrito genitor) casa de habitación compuesta por tres pisos, con dos puertas de acceso, 55.8 metros cuadrados de área del loteo y 110,18 metros cuadrados construidos.

Y en este caso, el dictamen únicamente evidencia las condiciones de la planta superior, de manera que, fue imposible establecer la estructura de la planta inferior, sus mejoras, e integralmente el valor del inmueble.

Sin embargo, supuso el experto “*se trata de un espacio homologo que consta de una sala comedor, dos (2) alcobas, una unidad hidrosanitaria, una cocina y un patio de ropas, presumiendo terminaciones y acabados de similar naturaleza a los ya descritos*” de manera que no le asiste razón a la apoderada cuando infiere que el valor del inmueble plasmado en el dictamen se encuentra correcto.

Tampoco podría aseverar que las mejoras, son las cuantificadas en ese documento, y menos aún, podría inferirse qué tipo de partición es procedente, en tanto, al auscultarse las condiciones de la planta inferior el criterio podría variar.

Carga que en definitiva no tiene que asumir la administración de justicia, ni someter a los Despachos a que en el trámite del proceso se subsanen tales falencias, pues bien, lo indicó la Jurisprudencia, el dictamen exigido de manera primigenia en el proceso, pretende dar celeridad al juicio y sobre todo un análisis probatorio integral que es fundamental para impartir una decisión justa en torno a la división de las cuotas partes de la propiedad de cara a los comuneros.

El hecho que se haya enrostrado la imposibilidad de ingresar a la plata baja del inmueble, y en ese sentido, que no se pudiese presentar un dictamen pericial completo, debe advertirse, no representa una talanquera para acceder a la administración de justicia, ni una exigencia superflua que impida el trámite del juicio, puesto que se ilustra a la togada, el estatuto procesal, abre ciertas posibilidades para la obtención de la prueba, antes de tramitar la Litis.

Verbi gracia, las pruebas extraprocesales, con las cuales, en un trámite netamente sumario puede solicitar una inspección judicial con el acompañamiento de un perito y si es del caso, de la fuerza pública, para ingresar a la edificación y realizar las verificaciones correspondientes.

No obstante ello, insiste la parte demandante, en pretermitir los requisitos legales, trasladar las cargas que les corresponden y exigir se admita el proceso de marras con un dictamen incompleto, fundamentado en meras suposiciones, que finalmente confluirán en la vulneración de los derechos de la contraparte.

Razones suficientes para estimar que el dictamen pericial no reúne los parámetros legales, no determinó el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, su partición y el valor de las mejoras.

Así las cosas, encuentra esta Judicatura que la decisión impartida en primera instancia se encuentra ajustada a derecho y en tal sentido, como se anunció delantadamente, será confirmada en su integridad.

Sin condena en costas en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES,**

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto dictado el 2 de mayo de 2023 por el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales, Caldas, dentro del proceso verbal divisorio promovido por Graciela Gómez Betancur y Paul Stivell Marín Gómez en contra de las señoras Jeimy Paola Hernández Llano y Karen Tatiana Hernández Llanos, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER la actuación al juzgado de origen una vez ejecutoriado el presente auto.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

ELIANA MARIA TORO DUQUE

Jueza

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS**
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado
No. 085 del 8 de junio de 2023
NATALIA ANDREA RAMIREZ MONTES
Secretaria

Firmado Por:
Eliana María Toro Duque
Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

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: **a3fbb133e45da4cb648958fa058994d170df6592224a8090aa801bb3de918c02**

Documento generado en 07/06/2023 01:36:42 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>