

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES -CALDAS-

Manizales -Caldas-, primero (01) de diciembre del dos mil veintidós (2022)

PROCESO	:	DIVISORIO
RADICADO	:	17-001-40-03-008-2020-00584-03
DEMANDANTES	:	MARIA LUCERO MORALES GALLEGO y DIANA MARCELA MORALES GALLEGO
DEMANDADO	:	HECTOR MORALES GALLEGO

SENTENCIA 2^{DA} INSTANCIA No. 187-2022

Dentro del proceso referenciado anteriormente, procede el Despacho a proferir la sentencia en segunda instancia, en virtud al recurso de apelación interpuesto por parte **DEMANDANTE MARIA LUCERO MORALES GALLEGO y DIANA MARCELA MORALES GALLEGO** Frente a la sentencia proferida en primera instancia por el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS-** el pasado **29 DE AGOSTO DEL 2022** en la que se adjudicó al demandado señor Héctor Morales Gallego el 66% del inmueble objeto de litigio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-42653 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales y a las demandantes señora María Lucero Morales Gallego el 33.33% y señora Diana Marcela Morales gallego el 33% de dicho predio y se distribuyo el valor total del predio en mención consignado por el acá demandado.

1. ANTECEDENTES

1.1 HECHOS

Se dijo en la demanda que, presentada por las señoras DIANA MARCELA y MARÍA LUCERO MORALES GALLEGO p en contra del señor HÉCTOR MORALES GALLEGO, que estas pretenden la división en pública subasta del bien común, con el demandado identificado como solar con casa de habitación ubicado al frente del antiguo camino de Neira, barrio la Avanzada, calle 27 No. 9-24, alinderado así: ###POR EL FRENTE O SEA ELORIENTE CON EL CAMINO QUE GIRA PARA NEIRA, CON PROPIEDAD DE JOAQUIN PELÁEZ,POR EL NORTE, CON PROPIEDAD CARMEN GÓMEZ; POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDADDE LA NOMBRADA SEÑORA CARMEN GÓMEZDE GONZALES###, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-42653 y ficha catastral No.17001010302810025000, cuyos linderos, conforme

al Certificado Catastral Especial expedido el 23 de noviembre de 2020 por el IGAC son: "NORTE: PREDIO No. 01-04-00-00-0281-0024-0-00-00-0000 EN 31.00 MTS. ORIENTE: CALLE 27 EN 6.80 MTS. SUR: PREDIO No. 01-04-00-00-0281-0026-0-00-00-0000 EN 34.80 MTS. OCCIDENTE: PREDIO No. 01-04-00-00-0281-0080-0-00-00-0000 EN 1.77 MTS. PREDIO No. 01-04-00-00-0281-0043-0-00-00-0000 en 6.25 MTS."

Refieren que el inmueble en mención fu adquirido por estos en proceso de sucesión mediante sentencia del 26 de junio del 2018, la cual entre otra designo a cada comunero los siguientes porcentajes:

DIANA MARCELA MORALES GALLEGO C.C. 24.338.646 el 33.33%

MARIA LUCERO MORALES GALLEGO C.C. 24.314.871 el 33.33%

HECTOR MORALES GALLEGO C.C. 10.210.890 el 33.33%

Aducen en el libelo genitor que el inmueble objeto de división esta avaluado en la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$255 □670.000.00), según avalúo que estos mismos aportan.

1.2 PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores hechos, busca la parte actora se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-42653 y ficha catastral No.17001010302810025000 y posterior a ello se proceda a entregar a cada uno de los condueños la parte que les corresponda.

1.3 CONTESTACIÓN DEL DEMANDO

Admitida la demanda mediante auto del 16 de febrero del 2021 y, efectuada la notificación al demandado, éste se pronunció sobre la misma aportando avalúo del inmueble objeto de división por valor de \$255.670.000, y respecto a los hechos indicó que no le consta que se haya acudido a mecanismos alternativos para la resolución de conflictos, que está de acuerdo con el avalúo aportado por la parte demandante, no se opuso a las pretensiones empero presentó solicitud de reconocimiento de mejora, por valor de \$207.080.000, por la construcción edificada en el lote de terreno.

2. TRÁMITE PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante auto del 14 de febrero de 2022, el a quo decretó la división ad valorem del bien objeto del proceso; se asignó al inmueble el valor \$255.670.00, contenido en el avalúo pericial allegado por las partes; se reconoció al demandado Héctor Morales Gallego las mejoras alegadas y probadas, en cuantía de \$207.080.000 pesos, correspondiente al valor de la construcción plantada sobre el lote de terreno del inmueble objeto de división y distribuir

el resto del producto del inmueble objeto de venta en pública subasta entre los condueños del mismo. El demandado señor Morales Gallego hizo uso de la opción del derecho de compra, mediante escrito presentado el 21 de abril de 2022, a través de apoderada judicial, por lo cual mediante providencia del 18 de mayo de 2022 se aceptó el uso del derecho de opción de compra frente a las demandantes; en dicha providencia también se estableció el precio del derecho de las demandantes, por lo que se le ordenó al demandado consignar a órdenes del Juzgado la suma de \$32.393.333,34.

2.1 LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Como se indicó ab-initio, el Despacho a-quo **RESOLVIÓ** ADJUDICAR al señor HÉCTOR MORALES GALLEGO, el derecho del 66,66% del dominio respecto al bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro.100-42653 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, de propiedad de las señoras DIANA MARCELA MORALES GALLEGO, y MARÍA LUCERO MORALES GALLEGO, quienes poseen cada una el 33,33% del derecho de dominio sobre el inmueble en mención del mismo modo ordenó expedir acosta del demandado copias auténticas del auto mediante el cual se decretó la división, del que accedió al derecho de compra, y de esta sentencia con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y por tanto distribuyó el valor consignado por el señor HÉCTOR MORALES GALLEGO, acorde con lo planteado en el acápite de liquidación y distribución, para lo cual se ordena oficiar a la Oficina De Ejecución Civil Municipal para que proceda con el fraccionamiento del título número 418030001363015 del 04/08/2022 por valor de 32.393.333,00 y la posterior entrega de lo que resulte del fraccionamiento, así:

1. La suma de \$14.904.616 a favor de la señora DIANA MARCELA MORALES GALLEGO, por concepto de saldo del precio de su derecho de cuota.
2. La suma de \$14.904.616 a favor de la señora MARÍA LUCERO MORALES GALLEGO, por concepto de saldo del precio de su derecho de cuota.
3. La suma de \$2.584.101 a favor del señor HÉCTOR MORALES GALLEGO, por concepto de reembolso de los gastos comunes de la división.

3. TRÁMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

Proferida la sentencia la parte demandante señoras Diana Marcela Morales Gallego, y María Lucero Morales Gallego presentaron recurso de apelación expresando los reparos concretos de la misma. Concedida la alzada, se admitió por esta célula judicial. Se concedió el término a la parte recurrente para que sustentara el recurso, lo cual, hizo en debida forma Diana Marcela Morales Gallego, y María Lucero Morales Gallego.

3.1 LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

1.6.1 La parte demandante recurrente Diana Marcela Morales Gallego, y María Lucero Morales Gallego sustentó la alzada así:

Fundamenta sus reparos en que avaluó asignado al bien inmueble, y que fue la base para determinar los porcentajes a distribuir frente a los comuneros, por valor \$255.670.00, su fecha de elaboración es de data 19 de octubre del año 2019, y que para la data del 14 de febrero de 2022 (fecha de división), habían transcurrido más de dos (2) años y cuatro (4) meses de vigencia del avaluó, lo que está directamente en contrasentido con lo consagrado en el artículo 01 del Decreto 1420 de 1988, que fuera compilado por el decreto 1170 del 2015 por el artículo 2.2.2.3.1, el cual transcribió:

“Artículo 2.2.2.3.1. Disposiciones generales. Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa. (...)”

El artículo 19 del Decreto 1420 de 1988, que fuera compilado por el decreto 1170 del 2015 por el artículo artículo 2.2.2.3.18, reza:

Artículo 2.2.2.3.18. Vigencia de los avalúos. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.” (subrayado y negrilla fuera con intención).

Refiere el recurrente que la norma en cita tiene como finalidad la actualización del avalúo al momento de ejecutarse la venta del bien inmueble objeto de este, haciendo claridad que la misma se aplica en los eventos de enajenación forzosa.

Por lo que estima el alzado se analice de manera suscita la petición mediante incidente de actualización del avalúo, dado que la misma está sustentada en el numeral 4 del artículo 444 del C.G.P. Y es que para la data del año 2020 el avalúo catastral del bien inmueble objeto de división, fue objeto de una actualización que permitió incrementar de manera ostensible su valor, y no puede ser esta situación beneficiosa únicamente para uno de los extremos de la Litis, que para el caso en estudio está representada por la parte demanda, quien ya salió altamente beneficiada con el reconocimiento y pago de las mejoras.

Aduce que el municipio de Manizales en documento de cobro # 1300879074 con fecha de emisión 17 de mayo de 2022, adjudica un avalúo al inmueble objeto de este proceso para el cobro del impuesto predial unificado de: TRESCIENTOS TREITA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL (\$337.988.000.00) Pesos.

Reitera que la decisión judicial de primera instancia está dando vía libre a que una de las partes en el proceso, se vea favorecida de manera ostensible con la actualización del avalúo catastral y en perjuicio de los demás comuneros que en nada se benefician con dicho incremento; si el avalúo catastral sufrió

un importante incremento dentro del lapso de tiempo de un año (2021) máxime se debe atender los mandatos del Decreto 1420 de 1988, que fuera compilado por el decreto 1170 del 2015, cuando establece que al transcurrir un año se deben revisar los avalúos cuando se trata de ventas forzosas.

Arguye el apoderado de las demandantes que sus prohijadas están llamadas a ser beneficiadas de manera directa y concreta con el incremento en el avalúo catastral de que fue objeto del bien inmueble, y de no ser reconocido se estaría generando una discriminación frente a la igualdad con la que se debe mirar los plurales propietarios de un bien inmueble, pues mantener vigente la providencia objeto de recurso se estaría vulnerando de manera directa ese principio de igualdad que debe regir para las partes, enfatiza su petición en la pérdida de vigencia del avalúo catastral obrante dentro del proceso, y vulnera los derechos de las acá recurrentes.

Concluyen su intervención rogando se revoque la sentencia proferida por el a quo, y en su lugar acceda de manera favorable a lo planteado en este recurso de apelación.

3.1.1. Respuesta de la parte demandada respecto al recurso de alzada

Soslaya en su pronunciamiento que el a quo fue enfático en indicar la improcedencia de las normas que trae como fundamento del recurso de apelación la parte demandante, refiere que la pérdida de vigencia del avalúo base de la división, no es procedente como lo indico también el Juez de primera instancia.

Expone que en el caso de marras todas las partes estuvieron de acuerdo con el avalúo aportado por quienes hoy fungen como recurrentes y atacan la experticia por ellos mismos y que la actualización catastral que ha efectuado de forma general el municipio de Manizales, no es sinónimo de vulneración alguna, ya que los recurrentes son quienes pretenden aprovechar desde la radicación del libelo genitor la demanda de marras.

4. CONSIDERACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA

De conformidad con lo narrado anteriormente, procede el Despacho a efectuar las consideraciones pertinentes en segunda instancia, con el fin de resolver el recurso de alzada interpuesto; no sin antes advertir que se encuentran reunidos los presupuestos procesales, como son: capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del Juez y demanda en forma; y, no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de la alzada.

4.1 PROBLEMA JURÍDICO.

De conformidad con la sustentación del recurso de apelación de las señoras Diana Marcela Morales Gallego, y María Lucero Morales Gallego teniendo en cuenta

la competencia establecida en el art. 328 del CGP; el problema jurídico que deberá desatarse en esta instancia no es limitado, empero se contraerá en:

¿Existió por parte de la Juez de Primera Instancia ausencia de estudio respecto la carencia de vigencia del avalúo, base para efectuar la división ad valorem del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-42653 de propiedad de las partes?;

4.1.2 EL PROCESO DIVISORIO

Resulta pertinente hacer mención primigeniamente a la naturaleza del proceso que hoy nos convoca, en primer lugar respecto al derecho que poseen los comuneros para hacer efectivo el derecho a no permanecer en la indivisión de la cosa común, el Código General del Proceso regula de manera específica lo atinente a los procesos divisorios en el Título III De los Procesos Declarativos Especiales, Capítulo II (artículo 406 a 418) preceptivas destinadas a fijar las reglas atinentes a la división material y venta del bien.

Dicho lo anterior, están legitimados para impetrar la petición de partición material, o, su división ad valorem, cualquiera de los comuneros que acredite ser titular del derecho de dominio de una cuota parte. El demandado por su parte podrá controvertir el dictamen cuando no estuviere de acuerdo con él, y si el caso es de oponerse a la pretensión de división, deberá alegar pacto de indivisión al contestar la demanda, de lo contrario el Juez decretará la división material o por venta, según la que proceda, mediante auto.

Al respecto la H. Corte suprema de Justicia ha decantado el temario, como lo fue en sentencia AC6998-2017 Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta, quien para ese entonces hizo un análisis del trámite del proceso divisorio señalándolo así:

“4.1. Al igual que en la anterior reglamentación, la actual (Artículo 406 C.G.P.) le permite a cualquiera de los comuneros solicitar 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. Tratándose de bienes sujetos a registro también debe presentarse el certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, debiendo comprender un período de diez (10) años si fuere posible.

Aunado a lo anterior la norma en cita dispone que la demanda divisoria se debe además de lo anterior «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» Al admitirse la demanda, el juez debe ordenar correr traslado al accionado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro dispondrá su inscripción. Si el demandado no está de

acuerdo con el dictamen allegado por su contraparte, podrá aportar otro o solicitar que el perito sea convocado a audiencia para interrogarlo. Si aquel no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, «el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda»

4.1.3 ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.

Resulta imperativo enunciar la normatividad que gira en torno a las actualizaciones catastrales que se dan tanto a nivel municipal, como nacional, en el caso de marras, asiente la parte recurrente que no resulta ser justo, equitativo, ni mucho menos constitucional, el hecho de que por medio de la autoridad catastral, municipio de Manizales (la administración a la cual pertenece el predio objeto de litis), se haya efectuado una actualización catastral endilgándole un mayor valor al predio, y que dicha actualización no haya sido tomada por el Juez de primera instancia para proceder a resolver sobre el incidente de mayor valor propuesto por estos y de esa forma tenerla en cuenta para la división y partición de las sumas de dinero, sino contrario censu, se tuvo en cuenta el avalúo aportado tanto por las recurrentes (demandantes) como por el demandado.

Al respecto es pertinente indicar que conforme a la Ley 14 de 1983 modificada por la Ley 75 de 1986, las autoridades catastrales indica en su artículo 74 que:

"Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de siete (7) años, en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario".

4.1.4 DECRETO 1420 DE 1998, QUE MODIFICA LEY 9 DE 1989 y LEY 388 DE 1997.

Normatividad enunciada por el recurrente respecto a la actualización y vigencia de los avalúos comerciales en lo que respecta a planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes.

5. ANÁLISIS DEL CASO

De conformidad con lo brevemente expuesto, se procederá a realizar un estudio de la procedencia o no de las inconformidades aludidas por el recurrente, de la siguiente manera:

PRIMER RESUPUESTO: INCIDENTE DE MAYOR VALOR.

Al respecto no habrá de realizarse ninguna manifestación toda vez que dicha situación ya fue resuelta por esta colegiatura mediante auto del 27 de octubre del 2022, razón por la cual esta decantado.

SEGUNDO RESUPUESTO: OMISIÓN DE ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO A LA LUZ DEL DECRETO 1420 DE 1988.

Al respecto encuentra esta célula Judicial que la normatividad con la cual la parte recurrente fundamenta su alzada, no resulta ser la aplicable en el proceso divisorio, si bien es cierto que existió una actualización catastral por cuenta de la autoridad competente y la administración municipal de Manizales, también lo es que dicha actualización no vincula ni mucho menos obliga al operador judicial a actualizar los avalúos corporativos (comerciales) o catastrales, dentro de los procesos en los cuales se este discutiendo un derecho real, o versen sobre bienes inmuebles, como es el caso del proceso divisorio.

Teniendo entonces que el a quo, no incurrió en vulneración de derecho fundamental alguno, ni mucho menos omito la aplicación de normatividad aplique al caso de marras, ya que como se dijo, la norma enunciada por la parte apelante no resulta ser la aplicable en el proceso divisorio, no puede equiparar la parte demandante el proceso de enajenación voluntaria o forzosa en declaratoria pública, con el proceso divisorio, que si bien resulta ser un trámite contencioso, en el sub judice, no existió una enajenación forzosa, más aún cuando si se quisiere por analogía traer dicha normatividad, se obvio por la parte insatisfecha, que fueron ellas mismas quienes iniciaron el trámite que hoy nos atañe y que el demandado señor Hector Morales, no se opuso a las pretensiones de la demanda, solo solicitó se reconociera su derecho de mejora.

TERCER RESUPUESTO: CARENCIA DE VIGENCIA DEL AVALÚO.

Menciona la parte recurrente que el avalúo corporativo base de la división efectuada por valor de \$255.670.000 carece de vigencia, toda vez que el mismo, supera el año de desde su expedición, olvidando la parte actora que dicha condición no es única, puesto que la misma normatividad que alude el precitado indica en su mismo articulado que *“Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.”*

Obviando la parte recurrente que su impugnación se efectuó mediante la proposición del incidente de mayor valor, la cual fue incoada en el mes de julio hogaño y resuelta en recurso de apelación por esta Célula Judicial el 27 de octubre del 2022, teniendo con ello que la vigencia del avalúo atacado conforme a la analogía presentada por la parte recurrente, todavía se encuentra término.

Dicho lo anterior no le asiste fundamento a la parte recurrente en el sub iudice, por lo arriba expuesto, ya que el a quo no vulnero derecho fundamental alguno a las demandantes y el avalúo comercial atacado conserva su plena vigencia.

6. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo expuesto, se **CONFIRMARÁ** la sentencia de primera instancia proferida el 29 de agosto del 2022 por el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS**.

En el presente asunto, no se condenará en costas en esta instancia, pues no se observa que las mismas se hayan causado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 29 de agosto del 2022 por el **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES -CALDAS** dentro del presente proceso **DIVISORIO** promovido por **MARIA LUCERO MORALES GALLEGO y DIANA MARCELA MORALES GALLEGO** en contra del señor **HECTOR MORALES GALLEGO** por lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE la presente decisión a las partes a través del estado electrónico que para ello ha dispuesto la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

TERCERO: COMUNÍQUESE la presente decisión al Juzgado de primera instancia.

CUARTO: En firme esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al juzgado de origen para lo de su cargo, y realícense las anotaciones respectivas en el aplicativo Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales
NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRÓNICO N° 091
DEL 02 DE DICIEMBRE DEL 2022



ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
SECRETARIA

Firmado Por:
Jose Eugenio Gomez Calvo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
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: **e53334e910b355668da973ca087938e08eef86bd77508c2bbbd15ca2e19412e2**

Documento generado en 01/12/2022 02:11:01 PM

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