

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO



A G U A D A S C A L D A S

Calle 6 No. 5-23

Teléfono 8515230

j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co

2 de Agosto de 2021

PROCESO:	DIVISORIO
DEMANDANTES:	JOSÉ HUMBERTO GIRALDO RAMÍREZ Y OTRO
DEMANDADOS:	JORGE IVÁN RAMÍREZ GIRALDO Y OTROS
RADICACIÓN:	170133112001 2019-0009900
TEMA:	DECRETA PARCIALMENTE LA VENTA

ASUNTO A DECIDIR

En esta oportunidad se ocupará el despacho de zanjar lo relacionado con el proceso en ciernes, y para adoptar la decisión se hace un breve recuento

HISTÓRICO PROCESAL:

Conoce este judicial del litigio aludido desde el 22 de noviembre de 2019, y como hechos genitores de mayor notabilidad son los relacionados con la comunidad que existe entre los litigantes sobre los bienes inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria Nros. 102-3270 y 102-9153, ubicados en la localidad de Aguadas (Caldas).

Aducen los actores que no están constreñidos a permanecer en la indivisión, toda vez que no existe entre los comuneros pacto de indivisión conforme a lo prescrito en el artículo 1374 del Código Civil, además que debido a la construcción de los inmuebles no permite división material, y por tal motivo reclamaron la venta en pública subasta (Vr. Anexo 3, fls. 164 a 170).

TRÁMITE DE INSTANCIA

A través de auto proferido el 02 de diciembre de 2019, se admitió el gestor, se dispuso correr traslado a los comuneros demandados, se dispuso la inscripción de la demanda y se le reconoció personería al profesional del derecho elegido por los actores para representarlos en esta causa (Adjunto 3, fls. 171 y 172).

Del devenir procesal, fueron notificados primigeniamente del auto admisorio CARLOS ALBERTO, JORGE IVÁN Y JHON JAIRO GIRALDO RAMÍREZ, quienes auxiliados por un profesional del derecho dieron

respuesta al libelo, aceptando las súplicas primera, segunda y quinta, con oposición a la tercera, cuarta y sexta. Además, presentaron un avalúo sobre los inmuebles debatidos en el litigio por estimar que los allegados por los actores eran valores demasiados pírricos frente a la realidad comercial de Aguadas.

El 31 de agosto del año 2020, se emitió auto requiriendo al extremo protagónico para que gestionara lo legal a fin de lograr la notificación del auto admisorio a los demás demandados, con la prevención de que si no cumplía con dicha carga, se decretaría el desistimiento tácito (Anexo 07).

La parte actora, acató la orden anterior, y en tal virtud los comuneros demandados JORGE HERNÁN, LUZ ESTELLA, GLORIA LUZ Y AMPARO GIRALDO RAMÍREZ, en ejercicio del derecho de postularon replicaron los cargos endilgados, sin oponerse a los mismos, y ejercieron el derecho de opción de compra (Agregado 049).

En virtud de auto emitido el 01 de marzo de 2021, se dio en traslado el avalúo presentado por los codemandados JORGE IVÁN, CARLOS ALBERTO Y JHON JAIRO GIRALDO RAMÍREZ, sin haber mediado reparos sobre el mismo (Anexo 054).

El despacho profirió auto el 08 de marzo de 2021, decretando de oficio un tercer avalúo debido a la gran diferencia existente entre los allegados por los actores y los arrimados por los codemandados aludidos (adjunto 058).

Como no se pudo obtener el avalúo a través del IGAG, se debió recurrir a la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad de Manizales, y el perito evaluador asignado por dicha empresa, presentó los avalúos de los inmuebles tal como se avizora en los anexos 109 y 110 del expediente digital.

A través del proveído del 28 de mayo de 2021, se sometió a contradicción el avalúo de los inmuebles que involucra este pleito (Anexo 112), y el abogado que patrocina a algunos codemandados solicitó que se citará al perito para ser interrogado en la respectiva audiencia (Anexo 117).

Para el 16 de junio de 2021, se fijó fecha para la audiencia en la cual sería interrogado el perito que rindió el avalúo decretado de oficio, visita judicial que se realizó el 24 de idéntico mes (Anexo 122).

Como el perito evaluador indicó en su experticia que el inmueble “Salón Club Iris”, la segunda planta no hace parte del inmueble objeto de avalúo, el despacho por auto del 24 de junio de este año, requirió al apoderado de la parte demandante, para que en el término de 3 días aportara la información concerniente a la decisión del Juzgado referente a la adjudicación del espacio del segundo piso al Sr. Octavio Giraldo Arango.

Luego de reiterarse el aludido requerimiento por auto del 02 de julio de este año, la parte actora allegó la decisión de lo solicitado por este despacho.

Al realizar el control de legalidad de las etapas procesales que campean en esta disputa como lo dispone el numeral 12 del artículo 42 ibídem, no hay lugar a retrotraer lo actuado, por lo que se amerita proseguir con la etapa ritual pertinente.

Hecho el recuento pormenorizado de lo más sobresaliente en esta reyerta, se prosigue con el análisis de fondo, previos estos,

PROLEGÓMENOS:

1. Planteamiento de problema jurídico:

¿Se cumplieron los presupuestos legales para ordenar la venta de los bienes inmuebles referidos en el gestor?

Para el efecto, se especificarán por su ubicación, linderos, propietarios y avalúo de cada uno de los inmuebles y así determinar si sale airosa la pretensión rogada.

2. Los procesos divisorios tienen un trámite judicial contemplado en el Código General del Proceso en el art. 406, reglamentado como un proceso declarativo especial, este proceso le permite al copropietario de un bien que puede ser mueble o inmueble, poder acabar con la copropiedad y separar su patrimonio del resto de los copropietarios, para ello, el copropietario, puede pedir la división material del bien si es posible, de no ser posible la división pedir la venta del inmueble, y que se distribuya el producto de la venta entre los co-propietarios.

3. Premisas normativas de índole procesal y sustancial

El artículo 406 del Estatuto General del Proceso, faculta al comunero para pedir la división de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

Conforme a lo predicado en el artículo 409 del libro en cita, en virtud del traslado que se debe brindar a los comuneros demandados, éstos pueden optar por varias opciones, entre ellas, si no están de acuerdo con el dictamen, podrán aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a la audiencia para interrogarlo, y si no se alega pacto de indivisión en la contestación, se decretará por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda, en caso contrario, se convocará a audiencia. Además, pueden proponer excepciones.

El artículo 281 ejusdem, indica que la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que el código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido aledas si así lo exige la ley.

Al ubicarnos en las normas sustantivas, el artículo 1374, reza que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, por lo que no se puede imponer a los comuneros el permanecer en indivisión, siendo irrelevante, que cualquiera de los comuneros solicite la venta.

4. Análisis del caso concreto

La tesis que manejará el despacho es que negará la venta de un inmueble y ordenará la del otro, conforme a los hallazgos probatorios existentes en el dossier.

El bien inmueble a que alude la pretensión primera y que se refiere al denominado “Casa y solar” ubicado en la carrera 6 de Aguadas, Caldas, y que fue identificado por los siguientes linderos generales ## Por un costado con predio de los señores Rafael y Antonio López, Valerio Salazar y Laura Trujillo; por el centro con una tapia lindero con predio que fue del señor Jesús María Jiménez M., hoy Rodrigo Sánchez H., por otro costado con predio del señor Antonio Estrada Montoya, hasta llegar a los muros de concreto del edificio denominado “La Terraza”, para seguir por dichos muros que forman cuadra, hasta salir a la plaza pública que es su frente ##.

En el transcurrir procesal se evidenció que sobre dicho inmueble se presentó una segregación del lote de mayor extensión, reflejada en un proceso de declaración de pertenencia, que el señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO, planteó a través de la figura procesal de reconvencción frente a los señores CARLOS AUGUSTO, JOSÉ HUMBERTO, JORGE HERNÁN, GLORIA LUZ, LUZ ESTELLA, AMPARO, JORGE IVÁN, JOHN JAIRO Y CARLOS ALBERTO GIRALDO RAMÍREZ, quienes lo demandaron en reivindicación, y este hecho revelador se obtuvo en virtud del dictamen pericial presentado por el señor CARLOS ALERTO GONZÁLEZ O., perito adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad de Manizales, en donde expresó en algunos apartes de su experticia lo siguiente:

“... Es una edificación de dos plantas y sótano:

- Primera planta: se accede desde el andén al lado de la vía, carrera sexta, constituida por un espacio abierto para café, bar, mostrador, salón de billares ya con doble volumen, una oficina sobre la batería de baños y un depósito en el extremo derecho al fondo, como puede apreciarse en las fotos anexas.
- Segunda planta: No hace parte del inmueble objeto de avalúo, pero teóricamente podría participar de un porcentaje menor sobre el área del terreno sobre la que está asentada toda la edificación, dentro de un nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal ordenado a ejecutarse por Decisión del Juzgado junto a la reciente adjudicación del espacio del segundo piso al Sr. Octavio Giraldo Arango, Progenitor de los Sucesores, pero pendiente aún de redacción y su trámite de aprobación correspondiente. Tiene acceso a través del predio vecino denominado “El Bolívar” al costado oriental del “Salón Club IRIS”.

NOTAS:1. Se debe tener en cuenta que sobre el lote existen dos construcciones con propietarios diferentes, según información suministrada en el momento de la visita.

2.El porcentaje de participación de propiedad del lote de terreno no fue suministrado a la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, por lo tanto se valora la totalidad del terreno.

Primer Piso: “Salón Club Iris” que cuenta con áreas en la planta principal, en sótano, altillo y terraza.

Segundo Piso: “La Terraza”, con acceso por el predio contiguo “El Bolívar””.

El mencionado perito fue convocado a audiencia para ser interrogado por los apoderados judiciales de las partes. Al ser indagado por este funcionario acerca de lo expuesto en su dictamen sobre lo relacionado con la segunda planta de dicho inmueble, puntualizó en el minuto 29:16 del anexo 125:

“Se trata que al hacer la visita yo me encontré con que el avalúo era del café Iris. Me encontré con que encima del salón había un espacio construido, una segunda planta. Pregunté esa segunda planta por dónde accedo ..., me dijeron a la segunda planta se accede por el lote de enseguida No señor es que el anterior propietario construyó sobre el café Iris en su momento ... Como el espacio de arriba ocupa el espacio sobre el cual está asentado el local del café Iris, se supone que eso deberá estar reconocido en un reglamento de propiedad horizontal, y pregunté que si existía ese reglamento y me dijeron que no existe ...”

A minuto 32:55 y siguientes indicó que avaluó el total del terreno y la construcción del primer piso, pero que el valor del inmueble puede verse afectado negativamente cuando se realice el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Más adelante en el minuto 35.28, concluyó:

“Durante la visita le dicen que la segunda planta no es propiedad de los de abajo, o sea los propietarios del café Iris no son propietarios de la parte de encima, pero la parte de encima tiene incidencia en vista de que esta sobre el lote donde está asentado el café Iris, entonces lo afecta”.

Ahora, como en el transcurso del interrogatorio el perito manifestó que por decisión de un Juzgado la parte de encima no pertenece al café Iris, este despacho ordenó requerir a la parte actora para que aportará la decisión del juzgado a que aludió el perito, y fue presentada el acta de la parte resolutive de la sentencia emitida en el proceso reivindicatorio con reconvención de declaración de pertenencia, del 14 de octubre de 2020, cuya parte resolutive es como sigue:

PRIMERO: DENEGAR las súplicas invocadas en la demanda reivindicatoria, planteada por JOSÉ HUMBERTO GIRALDO RAMÍREZ Y OTROS frente al señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio al señor OCTAVIO GIRALDO ARANGO, titular de la cédula

de ciudadanía Nro. 1.220.014, el inmueble de menor extensión y que se encuentra ubicado en el segundo piso del predio con folio de matrícula inmobiliaria 102-3270, y delimitado por los siguientes linderos especiales:## Por el frente con la carrera 6, por el costado derecho con propiedad de Octavio Giraldo Arango, por el costado izquierdo con propiedad de la familia Montoya Gómez, por el fondo con el techo que cubre el primer piso del edificio, por el cenit con techo que cubre todo el edificio y por el nadir con losa de cemento que es a su vez el cenit del salón Club Iris ##.

Los linderos generales son los siguientes: ## Por un costado con predio de los señores Rafael Antonio López, Valerio Salazar y Laura Trujillo g., POR EL CENTRO CON TAPIA lindero que fue del señor Jesús María Jiménez N, hoy de Rodrigo Sánchez H., por el otro costado con predio del señor ANTONIO ESTRADA MONTOYA, hasta llegar a los muros de ferroconcreto del edificio denominado “la terraza”, para seguir por dichos muros en forma cuadrada hasta salir a la plaza pública que es su frente ##...”

Al confrontar los linderos del predio rogado en venta como del avaluado por el perito y el aludido en la sentencia que precede, se trata del mismo inmueble, no obstante, es improcedente ordenar la venta por haber variado en su extensión, por lo que no se encuentra debidamente determinado.

5. DECRETAR LA VENTA DEL OTRO INMUEBLE

Ahora, con respecto al otro inmueble, se ordenará la venta en pública subasta el cual posee folio de matrícula inmobiliaria 102-9153 ubicado en la calle 6 con carrera 5 Nro. 4-31 de esta municipalidad, ya que no hubo oposición sobre dicha súplica; empero, debemos detenernos en analizar cuál será su avalúo que se tendrá en cuenta, en razón de obrar en el legajo tres avalúos, uno presentado por los actores, otro por algunos comuneros demandados y el decretado de oficio por el despacho.

Veamos los valores asignados al inmueble:

Conforme se advierte en el anexo 02, folio 106, **\$666.287.738**. Perito **ANDRÉS CAMILO GARCÍA HERNÁNDEZ**.

El perito **ARLES ARCE CARDONA**, fijó la suma de **\$1.008.000.000** (Vr. Folio 228 y siguientes, anexo 3).

El perito **CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ O.**, valoró el inmueble en **\$805.867.501** (Vr, adjunto 110).

El artículo 232 de la Obra General del Proceso, con respecto a la apreciación del dictamen establece:

“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión

y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso”.

El avalúo aportado cumple con los requisitos generales del art. 226 del CGP; el evaluador es arquitecto desde el año 1978 e inició su oficio de evaluador en el mismo año, con maestría en diseño y construcción sostenible y cofundador de la lonja de propiedad raíz, además realiza 3 o 4 cursos de actualización al año y ha realizado en promedio más de 500 avalúos, conforme se indicó en audiencia, por lo que se encuentra acreditada su idoneidad a juicio de este despacho.

Téngase en cuenta además que las partes no hicieron ninguna observación o reparo frente a dicho dictamen y en la audiencia de contradicción, no se le realizó ninguna pregunta o cuestionamiento frente al mismo, centrándose las inquietudes sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 102-3270, denominado “Salón Club Iris”

El art. 411 del CGP indica que *“Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien”*.

Conforme el avalúo ofrecido por el perito CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ O, es procedente tener como avalúo para dicho inmueble la suma de **\$805.867.501**, salvo que las partes de común acuerdo señalen el precio del bien antes de fijar fecha para la licitación; por lo tanto, con fundamento en lo prescrito en el artículo 411 del Estatuto General del proceso, se decretará la venta en pública subasta de dicho inmueble y se ordenará su secuestro.

6. OPCIÓN DE COMPRA

En lo atinente a la opción de compra que hicieron algunos comuneros demandados, en el momento procesal oportuno se resolverá sobre dicha petición.

7. COSTAS

De contera, el despacho se abstendrá de condenar en costas, en virtud de no haber existido oposición a la pretensión de la venta de los bienes, conforme a lo permitido en el numeral 5 del artículo 365 de la Obra General del Proceso.

En mérito de las reflexiones consignadas, el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 6 de esta localidad con folio de matrícula inmobiliaria 102-3270.

SEGUNDO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble situado en la calle 6 con carrera 5 Nro. 4-31 de esta localidad, con folio de matrícula inmobiliaria 102-9153, cuyos linderos y demás especificaciones obran en el cuerpo genitor.

TERCERO: ORDENAR tener como avalúo del anterior inmueble la suma de **OCHOCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS UN PESOS (\$805.867.501)**.

CUARTO: ORDENAR el secuestro del bien inmueble antes aludido.

QUINTO: DESIGNAR el secuestre una vez quede ejecutoriado el presente auto y se fijará la fecha respectiva.

SEXTO: NEGAR tener con opción de compra a los comuneros demandados que hicieron dicha rogativa.

SÉPTIMO: ABSTIÉNESE de costas por lo dicho en la parte sustancial de este proveído.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



CARLOS FERNANDO SOTO DUQUE
JUEZ

Firmado Por:

Carlos Fernando Soto Duque
Juez
Civil 001
Juzgado De Circuito
Caldas - Aguadas

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:

59ee52c7765f245ad9f5fbe1f87f41bd14d144162cc3ab4dab65c0b3
0ee49e58

Documento generado en 02/08/2021 02:25:23 PM

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