REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO JUDICIAL DE MANIZALES

Manizales, febrero veinticuatro (24) de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	**SUCESIÓN DOBLE E INTESTADA**
CAUSANTES	**GLORIA INES RODAS VELASQUEZ- GILBERTO ARIAS GÓMEZ**
ASUNTO	**RESOLUCIÓN OBJECIONES INVENTARIOS Y AVALÚOS**
RADICADO	**17001-31-10-006 –2021-00209-00**

ASUNTO

Procede el Despacho a decidir las objeciones a la diligencia de inventarios y avalúos realizada el 14 de julio de 2022, y al pasivo presentado por el BANCO BBVA conforme inventario adicional del auto del 29 de septiembre del 2022, dentro del proceso de sucesión doble e intestada de los causantes GLORIA INES RODAS VELÁSQUEZ Y GILBERTO ARIAS GÓMEZ.

ANTECEDENTES

El 23 de junio de 2021, la apoderada judicial VIVIANA ARIAS RIOS, actuando en nombre propio y en representación de sus hermanas DIANA MILENA y LINA MARIA ARIAS RIOS, radica sucesión doble e intestada en calidad de herederas del causante GILBERTO ARIAS GÓMEZ, fallecido el 18 de abril de 2021 y su esposa GLORIA INES RODAS VELÁSQUEZ fallecida el 6 de mayo de 2021, quienes contrajeron matrimonio civil el 25 de octubre de 1999, siendo notificada la señora BEATRIZ ELENA MONTES RODAS como heredera de la causante RODAS VELÁSQUEZ.

Mediante auto del 21 de julio de 2021, se declaró abierta y radicada la sucesión doble e intestada de los citados causantes, se les reconoció interés para intervenir a las herederas del causante ARIAS GÓMEZ, quienes aceptaron la herencia con beneficio de inventario, se dispuso la notificación de la heredera determinada BEATRIZ ELENA MONTES RODAS, se decretaron medidas cautelares, se dispuso el emplazamiento a herederos indeterminados y a las personas que se consideraran con derecho a intervenir, el que se hizo efectivo entre el 02 y 23 de agosto de 2021.

La heredera BEATRIZ MONTES RODAS, hija de la causante GLORIA INES RODAS se notificó por conducta concluyente, conforme se reconoció en auto del 13 de agosto de 2021, y se le otorgó un término de 20 días para que manifestara, si aceptaba o repudiaba la herencia, allegando repuesta el 14 de septiembre de 2021. Mediante auto del 28 de septiembre de 2021, fue reconocida su calidad de heredera con beneficio de inventario.

Se convocó a la diligencia de inventarios y avalúos, la que inició el 3 de mayo de 2022, y fue suspendida toda vez que el apoderado de la heredera BEATRIZ ELENA MONTES, no allegó los inventarios en el tiempo dispuesto por el Despacho, aunado a la imposibilidad de extraer los archivos digitales aportados; a la diligencia, se hicieron presentes los

acreedores de los causantes, reconociéndoles dicha calidad, dejando constancia que la diligencia se reanudaría en fecha posterior, y por tanto, no podrían intervenir más acreedores diferentes a los reconocidos en esta primera audiencia.

Después de la suspensión inicial, se dio continuación a la audiencia de INVENTARIOS Y AVALÚOS el 14 de julio de 2022, diligencia a la acudieron las apoderadas de las herederas reconocidas y los acreedores José de Jesús Ramírez y María Celmira Blandón y la señora Isabel Cristina Echeverry Mejía. En la diligencia se presentaron las siguientes objeciones:

I. OBJECIONES RESPECTO A LOS AVALÚOS DE LOS SIGUIENTES ACTIVOS:

1.) PARTIDA SEXTA: *(P3) El 100% de la Oficina número 510 que hace parte del piso quinto del Edificio de propiedad Horizontal Banco del Comercio, ubicado en Manizales, en la carrera 22 calle 22, que tiene un área total de 30.92 metros cuadrados. Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.* ***100-31870****, ficha catastral No* ***1-05-0085-0028-902.***

AVALÚO DE LAS HEREDERAS ARIAS RIOS: El anterior inmueble se avalúa comercialmente en la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($77.300.000).

AVALÚO DE LA HEREDERA MONTES RODAS: el inmueble lo avalúa comercialmente en la suma de NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE ($90.600.000).

2.) *PARTIDA SÉPTIMA:* *(P4) El 100% de un lote de terreno con casa de habitación, ubicado en la vereda de San Peregrino, jurisdicción del Municipio de Manizales, denominado (la Morenaza) "Cascarrabias", inmueble que tiene un área* ***aproximada de una hectárea y media,*** *AREA DE TERRENO 1.500 HAS. Linderos tomados de la escritura pública No. 1.937 del 10 de noviembre de 2.005 de la Notaria Tercera de Manizales. Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.* ***100-147381****, ficha catastral No.* ***0-02-0031-0279-000.***

AVALÚO DE LAS HEREDERAS ARIAS RIOS: El anterior inmueble se avalúa en la suma de CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE ($404.000.000).

AVALÚO DE LA HEREDERA MONTES RODAS: El inmueble lo avalúa comercialmente en la suma de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE ($142.000.000).

3.) PARTIDA OCTAVA: ***El 100% del Lote No. 67, situado en el paraje de Pancitarra o Chimborazo, jurisdicción del Municipio de Neira Caldas,*** *con un área de 200 M2, Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.* ***110-12555****, ficha catastral No. 17486000000000050553000000000.*

AVALÚO DE LAS HEREDERAS ARIAS RIOS: El anterior inmueble se avalúa comercialmente en la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS MCTE ($18.000.000).

AVALÚO DE LA HEREDERA MONTES RODAS: El inmueble lo avalúa comercialmente en la suma de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($7.400.000).

II.) PARTIDA QUE SE OBJETA POR CONSIDERARSE QUE ES UN BIEN PROPIO DE LA CAUSANTE GLORIA INES RODAS Y RESPECTO A SU AVALÚO COMERCIAL:

PARTIDA TRECEAVA: *El 100% de un lote de terreno con casa de habitación, localizado en la ciudad de Manizales – Caldas en el barrio la Francia,* ***CONDOMINIO SAN FRANCISCO****, distinguido como lote 17casa 7 y en su nomenclatura con el número 4 – 14 en la Carrera 16,*

con un área aproximada de 125 metros cuadrados. Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. ***100-114526****, ficha catastral No.* ***1-04-0171-0027-801.***

TRADICIÓN: *El anterior bien inmueble lo adquirió la señora* ***GLORIA INES RODAS VELASQUEZ*** *siendo casada con sociedad conyugal de bienes vigente con el señor* ***GILBERTO ARIAS GOMEZ;*** *por compra realizada a la señora* ***CLAUDIA ISABEL MUÑOZ GIRALDO*** *al tenor de la escritura pública No. 210 del 09 de febrero de 2.012 de la Notaria Tercera de Manizales; y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No.* ***100-114526*** *el día 13 de febrero de 2.012, datos todos estos tomados del Certificado de tradición.*

AVALÚO RECTIFICADO DE LAS HEREDERAS ARIAS RIOS: Una vez efectuada la complementación del dictamen, en tanto se le permitió el ingreso al inmueble al perito JOSÉ NORBEY QUINTERO, en memorial allegado el 1 de diciembre de 2022, (anexo 118), se estableció UN AVALÚO COMERCIAL DE CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS PESOS ($ 429.500.000).

AVALÚO DE LA HEREDERA MONTES RODAS: El inmueble lo avalúa comercialmente en la suma de CUATROCIENTOS SEIS MILLONES DE PESOS MCTE ($406.000.000).

-OBJECIÓN A LA INCLUSIÓN DEL BIEN COMO SOCIAL:

La heredera BEATRIZ ELENA MONTES RODAS considera que esta partida NO es social, es un bien propio de la señora RODAS, ya que lo adquiere por compraventa con subrogación conforme se observa en la Escritura Pública No. 210 del 9 de febrero de 2012, suscrita en la Notaría Tercera de Manizales. La nota de subrogación se hace en el numeral tercero de la citada escritura, indicando que es un bien comprado con recursos propios, el dinero proviene de la venta de otro inmueble de su propiedad, ubicado en el barrio el Palmar, que se compró siendo soltera mediante Escritura Pública No. de 2148 del 9 septiembre de 1992, pagado también con recursos propios y con un crédito hipotecario, por tanto, solicita se adjudique a la heredera BEATRIZ MONTES RODAS.

-OPOSICIÓN A LA OBJECIÓN:

La apoderada de las HEREDERAS ARIAS RIOS, se opone a la exclusión del bien por considerarlo que es un bien social; ello sustentado al considerar que dentro de la anotación de subrogación en la Escritura pública No. 210 del 9 de febrero de 2012, no se configuró dicho acto jurídico, refiriendo que el dinero que provino de la venta de otro inmueble ubicado en el Barrio el Palmar, fue a raíz de la venta del inmueble realizada con fecha posterior, es decir, el 31 de diciembre de 2014, por lo que no es posible que haya adquirido el bien con la venta del inmueble citado. Aduce también que, si bien se afirma que se compró a través de un crédito hipotecario con el Banco Colpatria, en el folio de matrícula inmobiliaria no aparece la anotación del gravamen. Y finalmente, refiere que en la escritura de venta del inmueble ubicado en el barrio el Palmar, identificado con el folio No. 100-106044, no se consignó la voluntad de subrogar.

III.) OBJECIÓN A LOS PASIVOS INVENTARIADOS:

-CRÉDITO INVENTARIADO POR LA SEÑORA ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY, SOBRE DINEROS ENTREGADOS A LA CAUSANTE GLORIA INES RODAS:

Mediante memorial allegado el 27 de enero de 2022, (anexo 41) del expediente principal, la señora ISABEL CRISTINA MEJÍA ECHEVERRY, refiere que: *"el 27 de enero de 2017, le entregué a la señora GLORIA INES RODAS con cédula de ciudadanía 24.315.296 de Manizales,*

la suma de $ 34.000.000 por concepto de custodia y préstamo al 2%; el día 28 de agosto de 2019 le entregué $ 13.000.000 por el concepto de custodia y préstamo al 2%. El día 25 le entregué $ 10.000.000 con el mismo fin.

La señora GLORIA INES RODAS me daba intereses mensuales del 2% del dinero mencionado anteriormente que suman un total de $ 57.000.000, ella me daba los intereses respectivos… luego del fallecimiento de la señora me comunique con su hija BEATRIZ MONTES la cual continúo dándome intereses hasta septiembre de 2021.

El día 19 de diciembre, me abono a capital $ 5.000.000 desde entonces no he recibido intereses ni me he vuelto a comunicar con ella".

Una vez presentado en la diligencia de inventarios y avalúos, el **crédito de la señora ISABEL CRISTINA MEJÍA ECHEVERRY,** quien reclama una **acreencia de CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS ($57.000.000),** adeudada por la causante GLORIA INES RODAS, contenida en tres recibos escaneados en original, los cuales fueron anexados como consta a folio 88 y que dan cuenta de la siguiente información:

Recibo No. 40 enero 27 de 2017, por $34.000.000, recibidos de ISABEL CRISTINA MEJIA por concepto: custodia y préstamo al 2%, recibe: (firma) cédula Mzles. Reverso: $22,000.000 son de María. Gracias.

Recibo No. 31 agosto 28 de 2019, por $13.000.000, recibidos de ISABELITA MEJIA E, por concepto: dinero en custodia, recibe: (firma) cédula 24315296 Mzles.

Recibo No. 46 octubre 25 de 2019 por $10.000.000, recibidos de ISABEL CRISTINA MEJIA por concepto: dinero para préstamo, recibe: (firma) cédula 24315296 Mzles. Reverso: nota Betty abona 5.000.000 millones.

Se corrió traslado de esta acreencia, la cual fue aceptada por el apoderado de la señora BEATRIZ MONTES RODAS, indicando que su representada conocía de la existencia de la deuda, pagando algunos intereses.

-OBJECIÓN AL PASIVO:

Las herederas ARIAS RIOS, se oponen porque la deuda anteriormente descrita, no es aceptada por su apoderada en la diligencia de inventarios y avalúos, al considerar aquella que estos recibos no constituyen título valor y que no tienen fecha de vencimiento, no se sabe si fueron pagados o no, concluyendo que el documento no es exigible.

Mediante auto del 17 de agosto de 2022, se dispuso imprimir el trámite de la objeción, previo a que el apoderado de la acreedora, allegara los recibos escaneados desde el original para darle trámite a la objeción. Se advirtió, que se correría traslado de los referidos documentos para que las herederas se pronunciaran sobre esta deuda, y seguidamente para que el apoderado controvirtiera la objeción y solicitara las pruebas que considerara pertinentes, las cuales se practicarían en la audiencia que se realizaría el 25 de octubre de 2022.

En el anexo 89, **memorial del 23 de agosto, las heredaras ARIAS RIOS, OBJETARON ESTE PASIVO**, sustentado en que los recibos aportados por la señora ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY, no prestan mérito ejecutivo, ya que no cuentan con las características y requisitos que permitan ejecutar o exigir lo pretendido, no son claros, expresos y mucho menos exigibles, por lo cual no reconocen el referido crédito.

En auto del 29 de agosto, se reconoció personería a la nueva apoderada de la señora Beatriz Montes, ante el fallecimiento de su apoderado inicial y se volvió a correr traslado del crédito a esta heredera, quien no efectuó ningún pronunciamiento.

Por auto del 7 de septiembre de 2022, se imprimió **TRÁMITE A LA OBJECIÓN DE ESTE PASIVO efectuada por las herederas ARIAS RIOS**, corriendo traslado al titular del crédito para que se pronunciara y solicitara las pruebas que considerara hacer valer.

Mediante **auto del 23 de septiembre**, se deja constancia que no hubo pronunciamiento ni solicitudes probatorias, por parte del apoderado de la señora ISABEL CRISTINA MEJÍA.

En anexo 103 del cuaderno dos, se encuentra acta de audiencia de práctica de pruebas celebrada el 25 de octubre, que se concretó a las objeciones frente a los activos, toda vez que en el momento procesal oportuno no hubo pronunciamiento, ni solicitudes probatorias respecto a la objeción del pasivo presentado por la señora ISABEL CRISTINA MEJÍA ECHEVERRY.

-DILIGENCIA INVENTARIO ADICIONAL - CRÉDITO DEL BANCO BBVA SUSCRITO POR LA CAUSANTE GLORIA INÉS RODAS, realizada el 10 de febrero de 2023.

Por economía procesal, este Despacho resolverá la objeción al pasivo del Banco BBVA relacionado en INVENTARIO ADICIONAL.

La abogada CLAUDIA MARCELA ARANGO HENAO como representante judicial del Banco BBVA Colombia – Sucursal Manizales, mediante escrito allegado el 11 de agosto de 2022, solicitó el reconocimiento del crédito contenido en el pagaré No. 00130158649614667259 por la suma de **$ 52.857.282, 46 M/CTE** por concepto de capital y los intereses moratorios sobre esa suma, a la tasa máxima legal autorizada desde el 24 de junio de 2021 y hasta que se produzca la cancelación total de la obligación. Esta obligación se hizo exigible el día 23 de junio de 2021.

De este pasivo se corrió traslado a través de auto del 07 de septiembre de 2022, solicitando por parte de la apoderada de las herederas ARIAS RIOS unas pruebas que correspondían a las solicitudes del crédito, extractos bancarios y pólizas de seguros.

En anexo 94, obra respuesta de la representante jurídica del BBVA, aportando como anexos algunos documentos solicitados, y las razones por las cuales no fue posible que se cubrieran los seguros de vida frente a la obligación adquirida por la causante GLORIA RODAS.

El 29 de septiembre de 2022, la apoderada de las herederas ARIAS RIOS objeta la inclusión de esta partida al considerar que la deuda era personal de la causante GLORIA INES RODAS.

Por autos del 26 de octubre y 9 de noviembre de 2022, se adopta medida de saneamiento respecto al trámite dado al inventario adicional relacionado con el pasivo del Banco BBVA y se fijó fecha para darle trámite a la objeción del pasivo.

El 18 de noviembre de 2022, la aseguradora BBVA allega los documentos relativos a los seguros de vida tomados, para respaldar los créditos de consumo otorgados a la causante.

En la audiencia del 09 de febrero de 2023, se corrió traslado a la objeción de la inclusión del pasivo por parte de las herederas ARIAS RIOS, insistiendo en que lo consideraban una deuda personal, solicitando tener como prueba toda la documental aportada por el acreedor.

La apoderada de la señora BEATRIZ MONTES RODAS, considera que el crédito es social con base en lo normado en el numeral 2 del artículo 1796 del Código Civil, no solicita pruebas.

La apoderada del BBVA considera que la deuda es social conforme lo establece el artículo 1796 del C.C., y adiciona que, al margen de la referida apreciación, el crédito lo debe pagar la sociedad o la heredera de la causante que tomo el crédito, porque no desconoció la existencia del crédito.

En el presente trámite de objeción a los inventarios, fueron evacuadas todas las pruebas decretadas a instancia de las partes interesadas, quedando allanado el camino procesal para decidir y a ello se procede a continuación con fundamento en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Disuelta la sociedad conyugal por muerte de los cónyuges, debe procederse a su liquidación lo que se efectúa en el trámite sucesoral. El artículo 501. No 2 del CGP., indica que cuando en el proceso de sucesión haya de liquidarse la sociedad conyugal o patrimonial, en el inventario se relacionarán los correspondientes activos y pasivos para lo cual se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 4°. de la Ley 28 de 1932. A su turno, el artículo 1 de esta Ley refiere que cada cónyuge tiene libre administración y disposición de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse matrimonio o que hubiere aportado aquel, como los adquiridos por cualquier causa, pero a la disolución del matrimonio se considera que los cónyuges han tenido sociedad desde su celebración, de tal manera que al disolverse la sociedad, se forma una comunidad universal, una masa indivisa, en la que cada cónyuge tiene una cuota parte abstracta.

En el presente caso, los causantes GILBERTO ARIAS GÓMEZ fallecido el 18 de abril de 2021 y su esposa GLORIA INES RODAS VELÁSQUEZ fallecida el 6 de mayo de 2021, contrajeron matrimonio civil el 25 de octubre de 1999.

Vista esa aproximación se debe puntualizar, que la vigencia de la sociedad conyugal de los causantes ARIAS GÓMEZ- RODAS VELÁSQUEZ se extiende desde el 25 de octubre de 1999 hasta el 18 de abril de 2021, merced al fallecimiento del señor GILBERTO ARIAS GÓMEZ, seguido del fallecimiento de la señora GLORIA RODAS. Lo que sustenta la sucesión doble e intestada, previa liquidación de la sociedad conyugal, habiéndose realizado la diligencia de inventarios y avalúos en la que se presentaron objeciones de diversa naturaleza.

PROBLEMAS JURÍDICOS:

Los interrogantes a resolver en la presente contienda de objeciones a los inventarios se establecen en tres cuestionamientos a saber:

1. Determinar cuáles avalúos realizados por los peritos aportados por las interesadas debe acogerse, con base en los criterios de *claridad, precisión, exhaustividad y detalle.*

2. Establecer si el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-114526, ubicado en el Barrio la Francia, es un bien propio de la causante GLORIA INES RODAS, al haberse expresado el ánimo de subrogar en la escritura de compraventa.

3. El tercer interrogante es sí debe incluirse como pasivo de la sociedad conyugal de los causantes ARIAS - RODAS, el crédito de la señora ISABEL CRISTINA MEJIA y si debe prosperar la objeción al inventario adicional correspondiente al pasivo presentado por el BANCO BBVA a nombre de la señora GLORIA INES RODAS.

Para resolver los problemas jurídicos planteados, es preciso traer la siguiente reseña jurisprudencial[1]: *"La Sociedad conyugal es un régimen imperativo, abstraído de la voluntad de las partes conforme el artículo 180 del C.C. ya que por el hecho del matrimonio se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges. Aunque el artículo 1 de la Ley 28 de 1932 dispone la libre administración y disposición de los bienes que pertenezcan al momento de contraerse el matrimonio o que hubieren aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiera; pero a la disolución del matrimonio o cualquier evento en que la sociedad deba liquidarse, se considera o debe entenderse que los cónyuges han tenido esta sociedad desde la celebración del matrimonio (…)"*

Con arreglo a las circunstancias fácticas del asunto, descritas en el acápite de antecedentes, y conforme los problemas jurídicos planteados este Despacho judicial adopta las siguientes determinaciones:

I-) RESOLUCIÓN DE LAS OBJECIONES A LOS AVALÚOS DE ALGUNOS ACTIVOS-INMUEBLES:

PARTIDA SEXTA: Correspondiente a la Oficina 501 del Edificio Propiedad Horizontal Banco del Comercio, de la carrera 22 con calle 22 de la ciudad de Manizales, área 30.92 Mt2.

PARTIDA SÉPTIMA: Terreno con casa de habitación, ubicado en la vereda San Peregrino, "Cascarrabias" de Área aproximada de una hectárea y media.

PARTIDA OCTAVA: En el que se relaciona el Lote No. 67, situado en el paraje PANCITARRA, jurisdicción del Municipio de Neira, área 200 Mts2.

PARTIDA TRECEAVA: Lote de terreno con casa de habitación, Condominio San Francisco, lote 17 casa 7 No. 4-14 en la carrera 16 de la ciudad de Manizales, área aproximada de 125 Mts.2

Conforme el **artículo 501 del CGP,** que regula lo propio sobre la diligencia de inventarios y avalúos de la causa sucesoral, aplicada extensivamente a la liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial, enseña que para resolver las objeciones a los avalúos que se le otorgue a los bienes, se debe aportar por las partes la prueba pericial, lo que incluye escuchar en declaración a los peritos, para que fundamenten y amplíen las razones conceptuales de sus experticias.

Concordante con este precepto, se tiene el **artículo 226 *ibídem*, respecto a la valoración de la prueba pericial**, que expone: *"Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones".*

[1]. CSJ Sent. STC 12701-2019/2019-02810 sept 19/2019 MP. Ariel Salazar Ramírez.

En consonancia con el fundamento normativo, se tiene la **Sentencia 2009-00151 de febrero 8 de 2017 MP. Carlos Alberto Zambrano Barrera**, Consejo de Estado- Sección Tercera – Subsección A, relacionada con la **APRECIACIÓN DEL DICTAMEN PERICIAL,** para que el juez pueda estimar y valorar un dictamen pericial, este debe reunir una serie de requisitos, entre ellos:

"Que el dictamen esté debidamente fundamentado. Así como el testimonio debe contener la razón de la ciencia de su dicho, en el dictamen debe aparecer el fundamento de sus conclusiones. Si el perito se limita a emitir su concepto, sin explicar las razones que lo condujeron a esas conclusiones, el dictamen carecerá de eficacia probatoria y lo mismo será si sus explicaciones no son claras o aparecen contradictorias o deficientes. Corresponde al juez apreciar este aspecto del dictamen y (…) puede negarse a adoptarlo como prueba si no lo encuentra convincente y, con mayor razón, si lo estima inaceptable.

(…)

"Que las conclusiones del dictamen sea claras, firmes y consecuencia lógica de sus fundamentos (…) pero si se considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencias o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de la lógica, o que sean contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentren respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad puede rechazarlo.

(…)

Que las conclusiones sean convincentes y no parezcan improbables, absurdas o imposibles (…) no basta que las conclusiones sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos y motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza, lógica, tesis equivocadas. Si a pesar de esa apariencia, el juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo a las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen este no será convincente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión.

(…)

Que no existan otras pruebas que desvirtúen el dictamen o lo haga dudoso o incierto. Es obvio que si en el proceso aparecen otras pruebas que desvirtúen las conclusiones del dictamen o al menos dejen al juez en situación de incertidumbre sobre el mérito que merezca, luego de una crítica razonada y de conjunto, aquel no puede tener plena eficacia probatoria."

Con la finalidad de determinar cuáles avalúos acogerá el Despacho, porque cumplen los requerimientos legales y jurisprudenciales reseñados, para ser admitidos como prueba, es decir, que contengan precisión y calidad en sus fundamentos, y que sean convincentes, serios y ajustados a la realidad. Para lo cual, se tiene como insumo probatorio los dictámenes periciales del profesional JOSÉ NORBEY QUINTERO allegado por las herederas ARIAS – RIOS y del experto DUVAN GUERRERO LUGO, aportado por la heredera MONTES RODAS, quienes además fueron escuchados en declaración sobre los fundamentos de su informe en la audiencia de práctica de pruebas a las objeciones realizada el 25 de octubre de 2022.

-METODOLOGÍA DEL DICTAMEN DEL PROFESIONAL JOSÉ NORBEY QUINTERO: En su informe realizado en abril de 2022 obrante en el anexo 60, expone que la metodología aplicada es la contenida en la resolución 680 de 2014 del IGAC "DEPRECIACIÓN, COMPARACIÓN O DE MERCADO", y lo define como el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado competitivo, para lograr una venta justa y que no esté afectada por ningún estímulo extraño a la actividad inmobiliaria normal.

Refiere que la misma se realiza averiguando con vecinos del sector y apoyados en la base de datos de la inmobiliaria. Además, se tuvieron en cuenta criterios como la situación del mercado inmobiliario en determinada zona, el estado actual del inmueble, las

especificaciones constructivas, dimensiones, forma, edad, tamaño, topografía, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual, vías de acceso, especificaciones constructivas y acabados etc… también se tiene en cuenta, la forma del predio, vetustez, calidad de la construcción, estado de conservación, localización dentro del sector, reglamentación de la zona y del predio, servicios públicos, posibilidades de valorización, condiciones de oferta y demanda comparable, nivel socio económico de los pobladores, infraestructura vial, posible rentabilidad del predio.

-METODOLOGÍA DEL DICTAMEN DEL PROFESIONAL DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO: Realizado en el mes de abril de 2022- anexo 73, como metodología valorativa, indica que utiliza el método comparativo de mercado actual, de oferta y demanda y consultando propietarios del sector, promedio aplicado en los últimos avalúos efectuados en propiedades de la misma zona, indagación preliminar con otros avaluadores adscritos a la lonja, consulta de portales de oferta. Acoge la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, para comparar bienes similares al objeto del avalúo, las ofertas deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la evaluación, y la aplicación de la metodología de Fito-Corvini para determinar la depreciación del inmueble.

-PARTIDA SEXTA: AVALÚO DE LA OFICINA 510 UBICADA EN LA CALLE 22 CON CARRERA 22, EDIFICIO DEL COMERCIO, inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 100-3187.

-AVALÚO DEL PERITO NORBEY QUINTERO (folios 118- 128, del anexo 60): Según su informe, aplicó la metodología de comparación de mercado y efectuó un cuadro de investigación de mercados de ventas en Oficinas en el Centro, incluida una en Zona Plaza de Bolívar, comparándolo con otras inmobiliarias entre ellas Red- inmobiliaria, Inmobiliaria Lucia Prada, Área Urbana, Bienes Raíces, encontrando que el precio del mercado de las Oficinas ofertadas, se **establece desde $ 900.000 hasta $1.700.000 el valor del Mt2**. Adicionando que, para calcular el precio se tuvieron en cuenta los otros criterios descritos en la parte general en su avaluó. En el numeral 4 determina un avalúo comercial de **$ 2.500.000** Mt2 para una oficina de 30.92 Mts2, arrojando $ **77.300.000 pesos.**

Mientras que el **AVALÚO DEL PERITO DUVAN GUERRERO**, visto en Anexo 73, establece la información comparativa a través de la página de FINCA RAIZ.COM verificando costo de Oficinas en el sector Centro de Manizales, relacionando valores que oscilan **entre $2.205.882 el Mt2 y $3.589.978 el Mt2 de mayor valor.** Valores que promedia y se establece un valor de depreciación definiendo un valor de Mts2 para la oficina de $2.987.000Mt2 para un avaluó final de **$90.600.000.** En su declaración, señala los parámetros, del método comparativo de mercado de la Resolución 680 de 2008 de IGAC, que exige la visita y luego comparar con muestras homogéneas, expresa que si las oficinas han sido remodeladas cambia el valor, al igual que si se encuentran en pisos altos. Se compararon con otras oficinas homogéneas, utiliza la metodología de Fito Corvini, como apoyo adicional del valor mercado. Afirma que esa oficina tiene características especiales y un buen estado de conservación.

CONCLUSIÓN: Una vez analizados estos avalúos, el Despacho dispone no acoger el avalúo del perito JOSE NORBEY QUINTERO, toda vez que, si bien se trata de un inmueble de 54 años, está muy bien conservado, con el deterioro normal, ubicado en un edificio cercano a la plaza de Bolívar, Catedral, Palacio Nacional, donde además de oficinas,

funcionan otras instituciones, aunado a que a la edificación se le han sustituido recientemente los ascensores; pero no se explica con suficiencia las razones por las cuales se arriba al valor de Mt2 a $2.500.00 para este inmueble, si se tiene que el parámetro de comparación del precio con otras inmobiliarias, arroja $ 1.700.000 como el valor más elevado de oficinas similares en la zona centro. Por lo que para el Despacho y verificada la información que se obtuvo de la página web, el valor más aproximado y justificado con la realidad inmobiliaria de la zona Centro para el mercado de Oficinas es el determinado por el peritaje realizado por el perito DUVAN GUERRERO, aunado a aspectos relevantes como la ubicación, remodelación etc., por lo que se acogerá entonces el peritaje, toda vez que establecen conclusiones que permiten determinar el promedio del valor del Mt2 aproximado en $2.900.000.

Por lo tanto, se tendrá como **avaluó comercial de la partida sexta de los inventarios y avalúos – OFICINA 501 EDIFICIO DEL COMERCIO con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-31870. EL VALOR DE NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 90.600.000).**

-PARTIDA SÉPTIMA: AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA VEREDA SAN PEREGRINO, VEREDA LA CHINA, PREDIO LA MORENAZA-MANIZALES de ÁREA APROXIMADA DE UNA HECTÁREA Y MEDIA (1.5 HT). Clase de suelo rural- Destinación casa de descanso o recreo. Folio de matrícula inmobiliaria 100-147831.

EL AVALUÓ REALIZADO POR EL PERITO JOSÉ NORBEY QUINTERO obra folios 138 a 157 anexo 60 del expediente.

El inmueble está ubicado en al Oeste de la cabecera Municipal a 11.7 kilómetros de la vía que conduce de Manizales a Chinchiná y a 20 minutos de la zona urbana del municipio de Manizales. El informe describe un terreno de forma irregular escaleno, con topografía pendiente, destinado a vivienda campestre. La Actividad predominante del sector es agropecuario y de descanso, minifundios y zona cafetera. Se presentan loteos y fincas de recreo, condominios y parcelaciones. Cuenta con servicios de aguas de Manizales, se utilizan pozos sépticos, aseo a cargo de EMAS, posee alumbrado público y telecomunicaciones en buen estado y cobertura, buen trasporte público, buenas vías de acceso, buenos servicios públicos y potencial de desarrollo.

Refiere que el avaluó realizado corresponde al precio comercial respectivo al inmueble, expresado en dinero, en el evento de que existieren construcciones en el inmueble avaluado susceptible de demerito por uso, este criterio ha sido considerado en combinación con el valor eventual del método comparativo, también se puede llegar por la Cabaña. Refiere que hay una buena dinámica comercial y por presentarse el sector de la zona centro sur como nuevo polo de desarrollo. Como aspectos positivos se tiene la excelente ubicación, cercanía a centros poblados. Establece un avaluó del lote de 1.5 Hectáreas, $20.000.000 el Mt2 para un total de $ 300.000.000 y la construcción 130Mts A $800.000 el Mt2, para un total de viviendas de $ 104.000.000. Total, avaluó $ 404.000.000 de pesos.

En su declaración, el señor José Norbey Quintero**,** expresa que realizó visita ocular al predio La Morenaza, a aquel se accede por vía vehicular después de pasar el caserío, tiene acceso hasta la vivienda, se pueden parquear dos vehículos, hay dos viviendas, la principal con mucha estructura en madera en buen estado, hecha en dos niveles, es construida en ferro guadua y materiales rígidos en mampostería tradicional, a porticadas vigas y columnas. También hay otra construcción con un espacio más pequeño y un área de esparcimiento, tiene cultivos transitorios de pan coger. Refiere que hizo el recorrido por toda la finca, es transitable no muy pendiente con cerco natural, y el sector se ha

dinamizado mucho en cuanto a venta después de pandemia, y sobre todo este sector que queda muy cerca de Manizales, presenta condiciones favorables para comercialización, se vende por M2, no por hectáreas; indica que si uno quisiera comprar por mt2, equivaldría a 15.000 m2, además cuenta con fácil accesibilidad, con servicios públicos, pozo séptico, CHEC, aguas de Manizales, para comunicaciones y se está llevando gas domiciliario, la vía es asfaltada y carril de doble vía. La vivienda tiene los servicios básicos que se requieren. Explica que el valor se da por mt2 y desde hace 3 años se ha incrementado exponencialmente la venta de lotes en San peregrino, es muy buscada por su cercanía con la autopista del café, no se paga el peaje y es muy próximo a Manizales. La condición del mercado siempre tiende a subir, el predio se desvaloriza cuando ha tenido incidentes de deslizamientos o de seguridad, que en el predio no se han dado, el predio se debe haber incrementado mínimo con el IPC. Informa que no existe por planeación municipal, o gestión del riesgo información de que en el predio la Morenaza exista riesgo. No se conoce información exacta de derrumbes, pese a que el predio es pendiente y ondulado.

-AVALÚO DEL PERITO DUVAN GUERRERO LUGO. obrante a folio 73

Respecto al sector de la vereda San Peregrino, indica que no obstante encontrarse allí predios destinados a actividades agrícolas, también se encuentran importantes áreas destinadas a vivienda campestre ya consolidadas y se ofrecen en su entorno, parcelaciones del lote para el mismo fin. Hace alusión al potencial turístico del sector y aduce que cuenta con servicios públicos y comunales, servicio de trasporte, vías de comunicación en buen estado y cercanía con la carretera panamericana, muy contigua a la ciudad de Manizales, donde se encuentran condominios campestres con buena demanda; el perito clasifica el sector como de condición socio-económico bajo. Relata que la comercialización de las tierras son de alto valor, a la calidad de los suelos, sus excelentes vías de penetración y cercanía a centros urbanos importantes como Pereira y Manizales, alta valorización en el mediano plazo, y que estas tierras tienen buen potencial de valorización, por su vocación agropecuaria y por encontrarse en una verada que demanda la necesidad de terrenos para construir vivienda campestre otorgándole un alto valor comercial; refiere sobre el lote, que un aspecto negativo es su topografía empinada.

En cuanto a la descripción de características del predio: expone condiciones agrológicas, relieve pendiente. **Señala que 10.000 M2 es un terreno IV inclinado con una pendiente de 25% - 50%, que no tiene limitantes físicas o químicas para su uso, se deduce de su descripción que son suelos aptos para su cultivo**. Se expresa que 5.000 Mt2 corresponden a terreno tipo VII fuertemente inclinado, mayor al 50% limitaciones severas para cultivos, pero se puede establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío, con práctica de conservación de suelo y aguas.

Aduce frente al método utilizado que es el comparativo de mercados, tomando como referencia el mercado actual de compra y venta de inmuebles en esta zona (oferta demanda) consultando propietarios del sector, promedios aplicados en últimos avalúos efectuados, indagación con profesionales avaluadores, estado del inmueble, posibilidad de comercialización a corto plazo, consulta en internet. De acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

En la página 10 del avaluó, trae la referencia de 10 inmobiliarias en la que se establece el valor del Mt2 entre $75.000 y $89.787, pero que le da un valor ajustado de $ 75.937, que ajustado el M2 por el sector $ 72.141. Por lo cual, concluye que la hectárea 1.50 sería de $

76.000.000, y concluye que por la clase agrologica VI-VII tendría la hectárea 1.50 un valor de $114.000.000.

Para avaluar las viviendas del predio correspondiente a dos casas campesinas según Fito y Corvini… otorga un valor ajustado $115.000 y valor justado $ 109250. les otorga un valor final a las referidas viviendas de $ 27.600 (anexo 11) **Para un total de $142.000.000.**

En su declaración Duvan Guerrero Lugo, manifiesta que se toman como referente zonas aledañas, que en este caso, el avaluó de este predio se "castiga según su propio criterio" porque es un terreno de ladera, clase 7, es una topografía inclinada de más del 50%, es ladera no se puede construir, ni sembrar, solo sirve para reforestar, es un terreno muy empinado. Lo único plano es donde se construyeron las viviendas, que son construcciones básicas en guadua y material reciclado, es residencial campestre tipo rustico; si bien es cercano a la ciudad de Manizales, en la investigación de mercados encuentran lotes de mejor precio, pero en otra ubicación. Cuenta con servicios de energía eléctrica, alcantarillado, pozo séptico, agua.

Expone que no se tiene en cuenta el avalúo por Mt2 ya que eso solo se tiene en cuenta para parcelaciones, que las entregan con servicios públicos, lotes urbanizadas, este terreno no tiene ese tipo de urbanismo, y si tiene servicios públicos llevados por el propietario. El parámetro del castigo es una opinión profesional porque no hay un terreno comparable. Esta es la metodología de clasificación de tierras por su capacidad de uso, establecida por el IGAC. Dice que no tiene documento de entidad oficial de que el terreno está en inminente riesgo. El avalúo de las viviendas se da porque el material es guadua y solo la principal tiene bases en material, conforme normativa del IGAC sobre el tipo de construcciones, desde ramadas, hasta construcciones modernas, todo conforme construcciones.

CONCLUSIÓN: El Despacho NO ACOGE el dictamen del perito DUVAN GUERRERO, toda vez que no ofrece certeza del valor dado al predio, pues se encuentran no solo contradicciones en su apreciación, sino que las explicaciones dadas en su interrogatorio tampoco se compadecen con los métodos avaluativos de la Resolución 620 de 2008.

Sobre la Información del sector vereda San Peregrino, indica que no obstante encontrarse predios destinados a actividades agrícolas, también se encuentran "importantes áreas destinados a vivienda campestre ya consolidadas y se ofrecen en su entorno, parcelaciones del lote para el mismo fin". Hace alusión al potencial turístico del sector y aduce que cuenta con servicios públicos y comunales, servicio de trasporte, vías de comunicación en buen estado, y cercanía con la carretera panamericana, aledaña a la ciudad de Manizales; no obstante toda esta descripción y afirmar que existen condominios campestres con buena demanda, el perito clasifica el sector como de condición socio-económica bajo.

Luego en el ítem de comercialización: expone que las tierras de la zona son de alto valor, sumado a la calidad de los suelos, sus excelentes vías de penetración y cercanía a centros urbanos importantes como Pereira y Manizales, alta valorización en el mediano plazo.

Refiere que la posibilidad de comercialización del predio la califica como ALTA por su ubicación, uso del suelo y calidad productiva; advierte que estas tierras tienen buen potencial de valorización, por su vocación agropecuaria y por encontrarse en una vereda que demanda la necesidad de terrenos para construir vivienda campestre otorgándole un alto valor comercial … un aspecto negativo es su topografía empinada(…)

La anterior apreciación permite concluir que no corresponde a la realidad, que el terreno sea clase 7 totalmente pendiente, como lo dijo en su declaración, mientras que el informe

señala que 10.000 Mts2 es clasificación IV, es decir una pendiente **de 25% - 50%, que no tiene limitantes físicas o químicas para su uso, se deduce de su descripción que son suelos aptos para su cultivo**. Se expresa que 5.000 M2 corresponden a terreno tipo VII fuertemente inclinado, mayor al 50% limitaciones severas para cultivos, pero se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío, con práctica de conservación de suelo y aguas.

En cuanto al método utilizado: señala que es el comparativo de mercados, tomando como referencia el mercado actual de compra y venta de inmuebles en esta zona (oferta demanda) consultando propietarios del sector, promedios aplicados en últimos avalúos efectuados, indagación con profesionales avaluadores, estado del inmueble, posibilidad de comercialización a corto plazo, consulta en internet, de acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

En la página 10 del avaluó, trae la referencia de 10 inmobiliarias en la que se establece el valor del Mt2 entre $75.000 y $89.787, pero que le da un valor ajustado de $ 75.937, que ajustado el M2 por el sector $ 72.141. Por lo cual, concluye que la hectárea 1.50 sería de $ 76.000.000, y concluye que por la clase agrologica VI-VII tendría la hectárea 1.50 un valor de $114.000.000.

Carece de fundamento el precio otorgado ya que según el perito en su declaración, según su criterio personal, el inmueble debe ser "castigado en su valor " porque es totalmente pendiente, grado 7 y que es improductivo, se reitera afirmación que no guarda correspondencia con el informe, el cual resulta contradictorio, pues se da el precio con una valoración de terreno destinado a la producción agrícola, pese a que aduce que es un sector de alta valorización para construcción de casas campestres, y en gracia de discusión que se aceptara que es para actividades agrícolas, 10 hectáreas son calificadas como terrenos VI aptos para esta actividad. Es decir, que el precio otorgado debió sustentarse en el potencial de valorización para construcciones campestres y darle un valor más ajustado tanto al predio como a la construcción de vivienda familiar.

Por lo anterior, se acoge como avalúo para la **PARTIDA SÉPTIMA:** LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN LA **VEREDA SAN PEREGRINO,** el valor correspondiente a: **CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS ($404.000.000).**

-PARTIDA OCTAVA – AVALÚO DEL LOTE NO. 67 ZONA RURAL- VEREDA CHIMBORAZO – LOTEO ECOENSUEÑO - VEREDA CHIMBORAZO - Sector Pancitarra del Municipio de Neira-Caldas.

EL PERITO AVALUADOR JOSE NORBEY QUINTERO, en los folios 100 – 118 anexo 60, describe el lote como de relieve ligero y plano, con vocación para casa de descanso y recreo, en pastos, no presenta cultivo, ni cerramientos, ubicado a 30 minutos del municipio de Neira, es rural, conforme Plan de Ordenamiento territorial, pero tiene potencial de cambio de uso.

Para determinar el avalúo se comparó entre predios que se comercializaban en el sector por distintas inmobiliarias, con precios que oscilan entre en un lote de 1900 mts2 a $70.000.000, otra oferta de 1400 mts2 a un precio de $110.000.000, otra oferta a $1800 mts2 a $90.000.000, un lote de 3000 mts2 $210.000.000, y un lote 1400 mts2 a un precio de $110.000.000, informando en su declaración que en la obligatoria visita al lugar, estuvo acompañado por la persona que se autodenomina administrador, quien se comunicó con el único propietario de una construcción, quienes le informaron que hace algunos años los últimos lotes fueron vendidos en 15.000 millones de pesos, refiriendo

que la comparación de mercados no es fácil, porque están lejos del casco urbano, manifiesta que hace una investigación web de mercados, trata de buscar lotes o áreas más cercanas, determinando así un valor para el lote de 200 mts2 en $18.000.000.

EL PERITO DUVAN GUERRERO LUGO- Anexo 73.

Refiere en su informe que las expectativas de valorización son bajas porque su vocación se limita a la agropecuaria, y que la vocación turística o campestre se ve limitada por el difícil acceso vial y la distancia a servicios básicos, expone que la extracción subterránea de caliza en el sector de la Concha, dejó un agujero vertical de 7 niveles en forma de espiral, que refleja un riesgo potencial de infiltrado. Respecto al método comparativo de mercado, se consulta a propietarios del sector y el promedio aplicado en los últimos avalúos del sector, consulta a otros avaluadores y consulta a otros portales de internet.

Efectúa un cuadro de precios por lotes de 7 inmobiliarias, estableciendo el valor de terrenos que van desde 36.000, 6.800, 2.200 y 3.300 Mts2 con precios desde $25.497 hasta $50.000 el Mts2. Estableciendo un promedio de $ 39.136 Mt2 ajustado con un resultado de $37.179 el Mts2. Por lo que al hacer el ejercicio respecto al área del lote avaluado de 200 Mts2, se tiene un área con un **precio final de $ 7. 400.000 pesos.**

En la declaración sobre el avaluó rendida por el señor Duvan Guerrero, declaró que es un lote incipiente, que son lotes abandonados y que por ello se le dio el valor de $7 millones de pesos, para lo cual se aplica la metodología de mercado; refiere que en la visita ocular, pudo constatar que la carretera es destapada, presenta problemas de seguridad, ese predio está cerca de Cementos caldas y abajo hay unos pozos que presentan riesgo para la comunidad.

Expone que no tuvo conocimiento del valor de otros lotes, porque no hay oferta, la mayor parte de la zona corresponde a fincas, ese mercado se indagó con otras personas que conocen la zona, el precio se obtuvo con los vecinos.

Durante la declaración, la apoderada de las herederas ARIAS RIOS, refirió que algunas de las fuentes de inmobiliarias no pudieron ser constatadas, y no existe la página web que consultó, por lo cual considera que el resultado de la experticia no es confiable.

CONCLUSIÓN: El Despacho considera que se debe acoger el avalúo del perito NORBEY QUINTERO, pues tuvo la posibilidad de consultar con una persona que construyó la vivienda en uno de los lotes de la parcelación, así como con un cuidador, así que tuvo la oportunidad de establecer un precio de venta lo más real posible, es decir, $15.000.000, por lo que esta experticia cumple el parámetro de homogeneidad para el método comparativo. La experticia del señor DUVAN GUERRERO LUGO, establece la comparación con inmuebles que se venden por hectáreas y otros por Mts2, lo que no guarda correspondencia con la vocación del sector, ni la similitud de los otros inmuebles con los que se realiza la comparación, ya que, si bien la valorización es baja, la destinación de la parcelación es únicamente para urbanismo.

Por lo tanto, se tendrá como **avalúo comercial del bien inventariado en la partida octava – LOTE NO. 67 ZONA RURAL- VEREDA CHIMBORAZO – LOTEO ECOENSUEÑO - VEREDA CHIMBORAZO - Sector Pancitarra del Municipio de Neira-Caldas, el valor de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($ 18.000.000).**

-PARTIDA TRECEAVA: AVALÚO del lote de terreno con casa de habitación, Condominio San Francisco, lote 17 casa 7 No. 4-14 en la carrera 16 de la ciudad de Manizales.

AVALÚO DEL PERITO NORBEY QUINTERO. Anexo 60 (folios 61- 78) ANEXO 118 complementación.

Se describe un Inmueble con treinta y ocho (38) años, casa de habitación esquinera con antejardín y garaje donde encontramos sala comedor independiente, tres habitaciones, área de ropas y servicios, pisos en cerámica, cielos en madera. Por un costado de la vivienda cuenta con un apartamento pequeño independiente, localizado en el Barrio la Francia. La valorización se establece conforme las condiciones actuales del mercado, método comparativo se tomaron como referentes, precios de inmuebles en los que se establece el Mt2 entre $1800.000 y $2.000.000. Se hizo la claridad que no fue posible acceder al inmueble para determinar las condiciones internas, se estableció el siguiente avaluó: CONSTRUCCIÓN 203 Mt2 $1.800.000 construcción $365.400.000 LOTE 125 Mt2 $1.000.000 total lote $125.000.00 **VALOR TOTAL $490.400.000.**

Se solicita la complementación y aclaración, una vez se le permitió ingresar a la vivienda, adicionó que se encuentra en aceptable estado, encontrando deficiencias en las puertas y ventanas en madera y con comején, los cuartos interiores o en subnivel presentan fríos o algunas paredes con humedad. Los bajos se encuentran en muy regular estado de mantenimiento y su acceso por las escalas se encuentra tapado en maleza, los pisos con alfombra y humedad. Teniendo en cuenta la valoración pasada y los estudios de mercado aportados y actualizados con mercado a la fecha, además de tener una visión más completa del inmueble después de realizar la visita ocular, los valores asignados se ajustan al estado, ubicación, mantenimiento y uso de la misma, reduciendo el avalúo inicial al siguiente: CONSTRUCCIÓN LOTE 203.Mts2 $1.500.000 total construcción $304.500.000 Lote 125 Mt2 $1.000.000 total $125.000.000, **VALOR TOTAL $429.500.000.**

AVALÚO DUVAN GUERRERO LUGO – Anexo 73

Se utiliza la metodología de comparación de mercados, define el sector de alta valorización y desarrollo. Se investigan mercados con inmuebles ofertados en el sector, estableciendo parámetros valorativos en mt2 de inmuebles que oscilan entre $1.349.000 y $2.166.000, adoptando un valor de 2.065.000 y determinando un avaluó de $406.000.000.

Refiere que la casa está en mal estado, tiene muchas humedades que generan incomodidad, la casa es demasiado grande por lo que le resta interés.

CONCLUSIÓN: Teniendo en cuenta que los parámetros quedaron con un rango mínimo de diferencia. El Despacho debe acoger el avalúo del perito José Norbey Quintero, toda vez que por efectos de impuestos, conforme el artículo 90 del Estatuto Tributario, el avaluó comercial no puede ser inferior al avalúo catastral.

Según el Estatuto Tributario Nacional para el precio de venta de su inmueble:

"… no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan listas de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a ellos".

Por lo expresado, se tiene que el actual **avaluó catastral se encuentra en $424.451.000** y se determina como avaluó de la **PARTIDA TRECEAVA, correspondiente al lote de terreno con casa de habitación, Condominio San Francisco, lote 17 casa 7 No. 4-14 en la carrera**

16, Barrio la Francia de la ciudad de Manizales, un VALOR TOTAL de: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($429.500.000).

II-) RESOLUCIÓN DE LA OBJECIÓN A LA EXCLUSIÓN DE LA PARTIDA TRECEAVA POR CONSIDERARSE BIEN PROPIO

Correspondiente al inmueble ubicado en el barrio la Francia, CONDOMINIO SAN FRANCISCO, distinguido como lote 17 casa 7 y en su nomenclatura con el número 4 – 14 en la Carrera 16. Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-114526, que se encuentra a nombre de la causante GLORIA INES RODAS VELASQUEZ, por ser adquirido en vigencia de la sociedad conyugal, pero subrogado como bien propio.

El **artículo 1783 del Código Civil,** entre otros, establece que está excluido del haber de la sociedad conyugal, inmueble que fuere debidamente subrogado a otro inmueble propio de alguno de los cónyuges.

Respecto a la **SUBROGACIÓN DE BIENES** adquiridos en vigencia de la sociedad conyugal pero que se reputan como bienes propios de los cónyuges, es dable indicar, que la subrogación constituye una forma de proteger el patrimonio personal, figura que es desarrollada por **los artículos 1789 y 1790 del Código Civil**, los cuales definen la subrogación real de carácter voluntario, cuando un bien adquirido a título oneroso durante la vigencia de la sociedad conyugal, ***se sustituye o reemplaza por un antiguo bien propio, tomando el primero la misma situación jurídica de éste último, esto es, de bien propio.***

El autor LAFONT PIANETA[2] en su obra, determina los requisitos para la subrogación a bienes propios:

1.) *Bien subrogado: Consiste en la necesidad de que haya existido un bien anterior y que además tenga el carácter de propio, independiente de que se trate de inmuebles o de muebles, esto es, de cosas compradas con valores propios articulo 1783 numeral 2 del Código Civil.*

2.) *Bien subrogante: El nuevo bien, destinado a sustituir al anterior bien inmueble o bienes muebles "valores propios" – artículo 1783 No. 2 del Código Civil.*

3.) *Disminución o extinción del bien subrogado: Consiste en que el antiguo bien desaparezca o porque fue enajenado, como cuando es vendido para comprar otro que lo reemplace artículo 1789 del C.C. o por destrucción que dé lugar a que pueda ser substituido por otro.*

4.) *Voluntad inequívoca de subrogación: Consiste en que haya ánimo expreso de subrogar, es decir, que el nuevo bien que se adquiere vaya a remplazar el bien propio, lo cual debe manifestarse en todos los actos que intervengan en la subrogación. Sin perjuicio de que el otro cónyuge de manera unilateral acepte y reconozca la subrogación- artículo 30 del decreto 960 de 1979, que se entenderá como una renuncia a controvertir el carácter propio del nuevo bien. En cambio, no habiendo expresión formal de dicho ánimo no habrá subrogación, sino que el bien será social sin perjuicio del eventual derecho de recompensa que tenga el cónyuge frente a la sociedad por haber invertido el precio correspondiente al bien propio vendido en la adquisición del nuevo inmueble que resultó social, artículo 1797 del C.C.*

2 LAFONT PIANETA, PEDRO "Derecho de Familia Tomo 1 -Régimen Económico Patrimonial del Matrimonio" Ediciones del Profesional 2010. PP. 738

5.) *Proporcionalidad real, proporcionalidad entre los bienes del subrogado y del subrogante*.

Respecto a la subrogación de bienes propios[3] mediante compraventa, el autor hace referencia a que el bien se haya comprado con el precio de venta del primero, o también puede subrogarse un inmueble a valores propios de uno de los cónyuges, que no consistan en bienes raíces.

En cuanto a la venta alude: que es *indispensable que se compre un inmueble con el precio de la anterior venta, pero no es necesario hacer el pago con las mismas monedas o billetes recibidos, porque siendo éstos un género, puede ser sustituido por otro de igual valor y cantidad para efectos del pago (artículo 1565 y ss. del C.C.) y porque, del otro haría ilusoria la norma transcrita. Además,* ***lo anterior no se opone a que la forma de pago de una y otra compraventa sea a plazo, siempre que se destine el precio de la primera, para la adquisición de la segunda…***

Atendiendo la objeción de las apoderadas ARIAS RIOS, fundamentada en la oposición a la exclusión de este bien inmueble, de la sociedad conyugal constituida por los causantes ARIAS – RODAS, es dable indicar, que no le asiste razón a la apoderada de las citadas herederas, en primer lugar, porque al tratarse de un trámite liquidatario, no es procedente a través de esta clase de procesos cuestionar o invalidar las declaraciones contenidas en documentos que constituyen instrumentos públicos y por tanto gozan de presunción de autenticidad, considerando que en este caso, corresponde a la voluntad de subrogación de bien propio efectuada por la causante RODAS VELASQUEZ, en la Escritura Pública No. 210 del 9 de febrero de 2012 de la Notaria Tercera de la ciudad de Manizales; manifestación que no es dable debilitar, a través de inferencias o deducciones subjetivas de que lo expresado en la referida escritura no constituye o no pudo constituir un acto de subrogación, porque el bien del barrio El Palmar, fue vendido con posterioridad o que no se constituyó la hipoteca con el Banco Colpatria como lo dice la nota de subrogación, pues no aparece este gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria.

Al respecto, es oportuno citar la **Sentencia STC 2297 del 2020 del MP. Aroldo Quiroz Monsalvo,** en el que indicó que la única prueba idónea para acreditar la existencia de la subrogación es la Escritura Pública con la anotación:

3.2. Ahora, basta volver sobre los fragmentos transcritos respecto de la decisión de la colegiatura criticada para advertir que incurrió en el defecto fáctico que se le enrostró, pues tratándose de un proceso encaminado a obtener la exclusión de dos inmuebles inventariados como activos en la liquidación de la sociedad conyugal que existió entre Oscar Ávila Páez (q.e.p.d.) y Aminta Sánchez Neira, bajo la alegación de ser propios de esta, el único medio suasorio conducente y útil para acreditar esa situación era la documental que diera cuenta tanto del título como del modo mediante los cuales obtuvo la propiedad de tales predios, sin que ese estudio pudiera mediarse, como lo quiso el tribunal, con una cadena de indicios atada a lo extractado de otros documentos, los testimonios y los interrogatorios de parte.

Lo anterior es así porque como de vieja data lo ha expuesto esta Corte, se tiene por sentado que la prueba conducente para demostrar el derecho de propiedad, del cual debía partirse para dilucidar si en verdad eran propios de Aminta Sánchez Neira los bienes cuya exclusión reclamó, "no puede ser otra "que la copia auténtica de la escritura correspondiente, con la nota de registro del caso", aunada al "certificado del registrador" (Sents. de abr. 8/83 y nov. 12/86), comoquiera que el

3 Ibídem PP.740

mencionado instrumento público es requisito ad substantiam actus, para la celebración de "actos y contratos de disposición... de bienes inmuebles" (art. 12 D. 960/70; art. 1857 C.C.)" (CSJ SC, 15 nov. 2001, rad. 6344); en el mismo sentido se ha dicho:

> *... se comprende que para acreditar la propiedad sea necesaria la prueba idónea del respectivo título, aparejada de la constancia —o certificación— de haberse materializado el correspondiente modo. No el uno o el otro, sino los dos, pues cada cual da fe de fenómenos jurídicos diferentes, lo que se hace más incontestable cuando ambos son solemnes, como acontece tratándose de inmuebles, dado que la prueba de haberse hecho la tradición no da cuenta del título, que necesariamente debe constar en escritura pública (C.C., art. 1857, inc. 2°, y D. 960/70, art. 12), ni la exhibición de dicho instrumento público, sin registrar, puede acreditar aquel modo, que reclama la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (C.C., art. 756 y D. 1250/70, art. 2°). Por eso el artículo 265 del Código de Procedimiento Civil [hoy, con una leve variación, canon 256 C.G.P.], establece que "La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad", norma que se complementa con lo previsto en los artículos 256 del Código de Procedimiento Civil [hoy, con una leve variación, canon 248 C.G.P.] y 43 del Decreto 1250 de 1970 [hoy precepto 46 de la L. 1579/2012], el último de los cuales precisa que "Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina..." (CSJ SC, 16 dic. 2004, rad. 7870).*

Entonces, atendiendo a que si como el tribunal acusado lo concluyó, en el juicio fustigado no se cuestionó la validez de los instrumentos públicos adosados al plenario, es claro que en su decisión no le era dable sustituir, modificar, complementar o restar efecto a lo allí expresamente consignado, como terminó haciéndolo con las conjeturas que hilvanó al contrastar lo expuesto en las mentadas escrituras con los testimonios, interrogatorios de parte y otros elementos de prueba que allí se recolectaron, tanto más cuando al asunto no fueron convocados todos los intervinientes en los actos contenidos en esos instrumentos con el fin de obtener su alteración o invalidación.

(…)3.4. En ese orden, es incuestionable que la colegiatura convocada incurrió en una indebida valoración probatoria, en tanto que aun cuando, de cara al caso concreto, debió restringir su análisis al efectivo, real y expreso contenido objetivo de los instrumentos públicos adosados al plenario, lo distorsionó erradamente al inmiscuirse en un ámbito ajeno al que le era exigible, pues lo referente a si los bienes eran propios o no de Aminta Suárez Neira tenía que desatarse, exclusivamente, a la luz de las escrituras que daban cuenta del tiempo y modo de la adquisición de los bienes por parte de esta, lo que acorde con el precedente atrás citado no podía pretender probarse con otros medios suasorios distintos a aquéllas, entre ellos los testimoniales y los interrogatorios de parte. (…)"

De acuerdo a lo anterior, entonces se tiene que dentro de los folios 95 y ss del archivo N° 2 del expediente digital, específicamente documento referido a anexos de la demanda, se allega copia de la **Escritura Pública No. 210 del 9 de febrero de 2012** de la Notaría Tercera de la ciudad deManizales, que en ***el numeral tercero refiere sobre el precio y forma de pago***, se estableció un valor de $150.000.000, de los cuales se expresa que: 100 millones de pesos, la parte compradora declara haber recibido a la firma de la escritura, y que 50 millones de pesos quedan respaldados con una letra de cambio, para ser pagados en un plazo de seis meses a nombre de la vendedora CLAUDIA ISABEL MUÑOZ GIRALDO… Se señala en parágrafo segundo lo siguiente: ***SUBROGACIÓN REAL. Manifiesta expresamente la compradora señora GLORIA INES RODAS VELASQUEZ, que para dar cumplimiento a lo contemplado en el artículo 1789 del Código Civil Colombiano que el dinero con el cual compra el presente inmueble proviene de la venta de otro inmueble de su propiedad ubicado en el barrio el Palmar de ésta ciudad de Manizales, en la carrera 31 F No. 41C 47, el cual adquirió siendo soltera por escritura pública No. 2148 de***

septiembre 9 de 1992 de la Notaria 1 de Manizales, parte con recursos propios y parte con un crédito hipotecario que para el efecto le concedió COLPATRIA…

Como ya se indicó en precedencia y con fundamento en la jurisprudencia en cita, si se tiene que la escritura pública se otorga para perfeccionar acuerdos de voluntades y son medios de prueba de las obligaciones que de ellas emanan. **La sola manifestación de subrogación contenida en la escritura pública, es prueba más que suficiente** para acreditar que el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100- 114526 del Condominio San Francisco del Barrio la Francia de la ciudad de Manizales, es propiedad exclusiva de la causante GLORIA INES RODAS VELÁSQUEZ.

Máxime si se tiene en cuenta, que en el caso sub-examine, **la subrogación no se efectuó de inmueble a inmueble**, sino que se soportó su adquisición con RECURSOS O VALORES PROPIOS de la causante, también con "DINERO" de la venta del inmueble el Palmar de propiedad exclusiva de la causante, al ser adquirido antes del matrimonio, y en tercer lugar, con dinero proveniente de un crédito hipotecario adquirido con el banco Colpatria.

Para el caso, poco importa que la escritura de venta del inmueble ubicado en el barrio el Palmar se haya firmado dos años después de la del bien comprado en el sector de la Francia; pues dentro del giro normal de esta clase de negocios, es usual que primero se constituyan promesas de compraventa, que solo se perfeccionan mucho tiempo después, cuando se ha pagado en su totalidad el precio acordado, momento en el cual se perfecciona el negocio suscribiendo escrituras de compraventa y se procede al registro. En idéntico sentido se verifica la Escritura pública No. 10247 del 31 de diciembre de 2014 suscrita en la Notaria Segunda de Manizales, de venta del inmueble el Palmar y del Certificado de tradición del folio No. 100-106044 de este inmueble, que demuestran que sí existió el crédito hipotecario con COLPATRIA y que este solo se canceló cuando se efectivizó la venta del inmueble en el año 2014.

No debe generar suspicacia, que la venta del inmueble del Palmar se haya perfeccionado dos años después de la adquisición del inmueble subrogado, toda vez que la señora FRANCIA RODAS, contadora de la causante, explicó que el negocio de venta, se efectuó con la arrendataria del inmueble el Palmar, quien venía ocupando el inmueble en dicha calidad, circunstancia que se puede corroborar con la firma de la escritura de venta.

Al respecto, es oportuno citar al autor LOPEZ DE LA PAVA[4], quien señala:

" *La ley no exige simultaneidad entre las dos operaciones de venta y de compra, ni fija plazo para celebrar una después de la otra. Tampoco se requiere que esas operaciones se realicen entre unas mismas personas.*

La manifestación relativa al ánimo de subrogar no requiere palabras sacramentales, pero no puede prescindirse de ella, desde luego que su alta impide la subrogación y produce el efecto que el precio de venta ingrese al haber social artículo 1797 del Código Civil, así como también el bien adquirido. Ese ánimo de subrogar debe hacerse constar en las escrituras de permuta, de venta y de compra y no en escritura separada…"

Ahora bien, no menos importante, es reconocer la participación del esposo de la señora GLORIA RODAS en el negocio de compra del inmueble subrogado a su favor, pues como se puede observar, el señor GILBERTO ARIAS GÓMEZ, fungió como apoderado de la

4 Citado en LEGIS – Derecho de Familia- actualizado 2023 PP- 90-93

vendedora CLAUDIA ISABEL MUÑOZ GIRALDO, y además aceptó en calidad de cónyuge que el inmueble de su esposa fuera afectado a vivienda familiar.

Lo anterior, lleva a concluir que la actuación contractual que configuró la subrogación del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-114526, que se encuentra a nombre de la causante GLORIA INES RODAS VELASQUEZ, es un bien propio y por tanto debe ser excluido como bien social, ya que se dio plena aplicación a los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en cuanto a que el contrato es ley para las partes, y que al ejecutarse de buena fe, obliga no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella. Todo lo cual debe entenderse en concordancia con el artículo 30 del Decreto 960 del 1979, donde se establece que las declaraciones de los otorgantes, se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.

III-) RESOLUCIÓN PASIVOS DE LA DILIGENCIA DE INVENTARIOS Y AVALÚOS PRINCIPALES Y ADICIONALES:

Conforme el régimen actual, el pasivo social está constituido por todos los créditos y obligaciones contraídos por los cónyuges, de los que habla el artículo 1796 del código civil y el artículo 2 de la Ley 28 de 1932. Si bien, la sociedad conyugal es obligada al pago de todas la pensiones e intereses que corran contra y al pago de todas las cargas y reparaciones usufructuarias de los bienes sociales y de los cónyuges, así como el sostenimiento de los cónyuges, de los hijos, su educación y establecimiento, todos corren por cuenta de la sociedad y de todas las deudas personales de cada uno de los cónyuges, ***y por tanto, el deudor queda obligado a compensar a la sociedad lo que esta invierta en ello.***

El artículo 2 de la Ley de 28 de 1932, establece que cada uno de los cónyuges será responsable de las deudas que personalmente contraiga, salvo las concernientes a satisfacer las ordinarias necesidades domésticas o de crianza, educación y establecimiento de los hijos comunes, respecto de las cuales responderán solidariamente ante terceros, y proporcionalmente entre sí, conforme al Código Civil.

Por su parte el ARTICULO 1796 del Código Civil, determina que la sociedad es obligada al pago:

10.) De todas las pensiones e intereses que corra, sea contra la sociedad, sea contra cualquiera de los cónyuges y que se devenguen durante la sociedad.

2. De las deudas y obligaciones contraídas durante su existencia por el marido o la mujer, y que no fueren personales de aquél o ésta, como lo serían las que se contrajeren por el establecimiento de los hijos de un matrimonio anterior. *Modificado por el artículo 62 del Decreto 2820 de 1974.*

La sociedad, por consiguiente, es obligada con la misma limitación al pago de toda fianza, hipoteca o prenda constituida por cualquiera de los cónyuges.

30.) De todas las deudas personales de cada uno de los cónyuges, quedando el deudor obligado a compensar a la sociedad lo que ésta invierta en ello.

40.) De todas las cargas y reparaciones usufructuarias de los bienes sociales de cada cónyuge.

50.) Del mantenimiento de los cónyuges; del mantenimiento, educación y establecimiento de los descendientes comunes, y de toda otra carga de familia. (…)

Una adecuada teleología de las normas trascritas, permite inferir que si bien en vigencia de la sociedad conyugal, ésta se ve obligada al pago de las deudas personales, pero bajo el entendido que una vez se disuelva la sociedad conyugal, el cónyuge favorecido con este pago debe RECOMPENSAR o DEVOLVER a la sociedad lo que corresponda, tal como lo establece la regla tercera del artículo 1796 del C.C., pues la sociedad conyugal solo debe asumir las deudas sociales que también están descritas en el referido fundamento normativo.

Concordante con esta postura, se tiene la del autor[5] Heli Abel Torrado, quien desarrolla el tema de la siguiente manera:

"(…) PRESUNCIÓN LEGAL SOBRE LAS DEUDAS:

La Ley 28 de 1932 introdujo sustanciales reformas al Código Civil, entre otros puntos, en cuanto al régimen imperante en materia de deudas. Hoy, conforme al artículo 2 de dicha ley, ***puede deducirse que domina la presunción contraria a la que antes se dijo*** *(artículo 1796 del Código Civil, modificado por el artículo 62 del Decreto 2820 de 1974).* ***Pues las deudas que contraiga el marido o la mujer durante el matrimonio son personales y solo por excepción sociales o comunes, lo que ocurre con las concernientes a satisfacer las necesidades domésticas de crianza, educación y establecimiento de los hijos comunes. De las deudas personales no es responsable sino el cónyuge que las haya contraído, y se hacen efectivas exclusivamente sobre los bienes que le pertenecían cuando contrajo matrimonio, o sobre las que hayan adquirido a cualquier título en el mismo.*** *Con respecto a las deudas comunes o sociales, ya mencionadas, los cónyuges responden solidariamente ante terceros, con todos sus bienes presentes y futuros y proporcionalmente entre si, conforme el Código Civil (arts. 2° y 4°. Ley 28 de 1932).*

El autor respalda su argumento con la cita de la sentencia de la **Corte Suprema de Justicia - Sala de casación civil, sentencia del 16 de noviembre de 1953** - Gacetas números 2136 y 2137

Como lo dice la Corte Suprema de Justicia, es que las deudas que tengan los cónyuges son personales, es decir, esa es la presunción que en principio debe aplicarse a cualquier pasivo que tenga cualquiera de los esposos, y tales obligaciones solo excepcionalmente se considerarán a cargo de la sociedad conyugal. Para estos efectos, será menester demostrar que le fueron adquiridas con la finalidad de atender las necesidades de la familia, relacionadas con las consumaciones domésticas, la educación y el establecimiento de los hijos comunes etc… pero si las deudas que tiene un cónyuge no tienen esta destinación, sino que se usan para el propio provecho del deudor o para

5 TORRADO, Helí Abel. ", "Derecho de Familia de la sociedad conyugal", Editorial LEGIS 2020 PP. 134-136

actividades de índole diferente de las de la familia, esos pasivos como tales, deberán ser atendidos directa y personalmente por el esposo que los contrató.…

Continúa el autor citado:

(…) REPONSABILIDAD PERSONAL DE LAS DEUDAS:

Contrariamente a las creencias comunes, la regla general, como lo dice la Corte Suprema de Justicia es que las deudas que tengan los cónyuges son personales, es decir, esa es la presunción que en principio deben aplicarse a cualquier pasivo que tenga cualquiera de los esposos y tales obligaciones solo excepcionalmente se consideran con cargo de la sociedad conyugal. Para estos efectos, será menester demostrar que fueron adquiridas con la finalidad de atender las necesidades de la familia, relacionadas con la vivienda, las consumaciones domésticas, la crianza, la educación y el establecimiento de los hijos comunes, la recreación del grupo familiar, etc… incluidos los gastos de los alimentos que cada uno de los cónyuges este obligado a dar a sus descendientes o ascendientes, aunque no lo sean de ambos cónyuges… tal como está contemplado en el artículo 1796 del Código Civil, preceptos que guardan armonía con las disposiciones del artículo 257 del mismo estatuto… y con los artículos 24, 111, 129 y siguientes del Código de la Infancia y Adolescencia…

Pero si las deudas que adquiere un cónyuge no tienen esta destinación, sino que se usan para el propio provecho del deudor o para actividades de índole diferente de las de la familia, esos pasivos como tales, deberán ser atendidos directa y personalmente por el esposo que los contrató.

Quizás por esos motivos la misma Corte, en antigua sentencia de su Sala de Casación Civil, había advertido que: (…) cada administrador responde ante terceros de las deudas que personalmente contraiga, de manera que los acreedores solo tienen acción contra los bienes del cónyuge deudor, salvo la solidaridad establecida por el artículo 2, en su caso. ***Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil del 20 de octubre de 1930, citada por Álvarez Rodríguez "Régimen de Bienes en el Matrimonio" Bogotá. Temis 1978, p.230.***

De manera que, a la hora de liquidar la sociedad conyugal, es posible encontrarse con dos clases de deudas a saber: unas de carácter personal, respecto a las cuales cada cónyuge debe asumir la responsabilidad del pago y ni siquiera es necesario incluir en el inventario de bienes y pasivos; y otras de tipo social. Que son aquellas que se han contraído para los gastos del hogar o educación y crianza de los hijos (artículo 257 del C.C. y las que relaciona en detalle el artículo 1796 del C.Civil)."

Concordante con esta postura, se tiene la del doctrinante[6] ARAMBURO RESTREPO:

En el sentido del calificativo de "personales" del artículo 1796, que recién hemos comentado, es muy distinto del que tiene el artículo 2 de la ley 28 de 1932, transcrito atrás, pues se refieren a dos momentos distintos. En esta última disposición, son personales las deudas que usualmente contraen los esposos, de las que cada uno se hace responsable, en contraste con las deudas de las que son solidarios en el curso del matrimonio. En cambio, esa expresión del artículo 62 del Decreto 2820 se aplica para contrastar las deudas que

6 ARAMBURO RESTREPO, José Luis. "Régimen Económico de la familia". UNIACADEMICA LEYER 2017 PP 305.

tendrá que pagar cada esposo con las que asumirá la sociedad conyugal en su liquidación, esto es, luego de disuelta".

De lo expresado, el Despacho itera que, que sí bien la sociedad conyugal asume el pago de créditos personales, al no corresponder a las necesidades ordinarias domésticas descritas en el artículo 1796 del Código Civil, éstas deben ser RECOMPENSADAS a la sociedad al momento de liquidarse la sociedad conyugal, bajo el entendido que esta es una institución conservatoria que busca corregir un enriquecimiento injustificado por afectación de los patrimonios que concurren en el régimen económico de la sociedad conyugal, que se origina en algunos casos, por la gestión indebida a cargo de los cónyuges o por compensaciones señaladas en la ley. Es decir, que las recompensas son de doble vía, de la sociedad conyugal al cónyuge, cuando ha aportado bienes del haber relativo descritos en los numerales 3°, 4° y 6° del artículo 1781 del Código Civil, y por el contrario, el cónyuge debe recompensa a la sociedad conyugal, entre otras eventualidades, cuando esta asuma el pago de las deudas propias (artículo 1796 No. 3 del Código Civil).

Igualmente, esta Célula judicial acoge el criterio del Dr. Helí Abel Torrado, en el sentido de considerar que toda deuda que exista al momento de disolverse la sociedad conyugal, se presume personal, y, por tanto, corresponde desvirtuar esta presunción a quien alegue que la deuda es social a través de los medios de prueba que se consideren pertinentes para ello. Cometido que no se cumplió en el caso del crédito del **BANCO BBVA –SUCURSAL MANIZALES,** contenido en el pagaré No. 00130158649614667259 por la suma de $ 52.857.282, 46 M/CTE y los intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizada causados desde el 24 de junio de 2021 y hasta que se produzca la cancelación total de la obligación, cuyo reconocimiento lo solicitó la apoderada de la entidad crediticia en memorial allegado el 11 de agosto de 2022. Crédito frente al cual valga decir, solo se opuso la apoderada de las herederas del causante ARIAS GÓMEZ, aduciendo que era un crédito personal de la causante RODAS VELASQUEZ, sin que se presentara oposición a la existencia del crédito por parte de la heredera BEATRIZ ELENA RODAS MONTES. En ese norte, es dable indicar, que en la audiencia de trámite de las objeciones al inventario adicional realizada el 10 de febrero de 2023, era la oportunidad procesal para solicitar pruebas, por parte de quien alega que el crédito era social, pues le correspondía la carga de demostrar esta circunstancia para desvirtuar la presunción de que la deuda no era personal de la señora RODAS, habida consideración a que con la prueba documental aportada con antelación, se evidencia que la gestión de los dos créditos que respaldan la reclamación del Banco BBVA únicamente los efectúo la señora GLORIA RODAS y que fue su exclusiva responsabilidad suscribir los documentos contentivos del seguro de vida que no pudo hacerse efectivo por reticencia en la información, y de firmar el pagaré en blanco, que una vez complementado por el Banco fue aportado al presente tramite liquidatorio.

Por esta razón debe prosperar la objeción de la inclusión de este crédito como social, y el mismo ante la falta de oposición respecto a su existencia, debe imputársele a la heredera de la deudora, señora BEATRIZ ELENA MONTES RODAS.

Ahora bien, frente a la deuda de la señora **ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY**, la cual fue aceptada por la heredera BEATRIZ ELENA MONTES RODAS y OBJETADA por las herederas ARIAS RIOS, al considerar que los documentos que soportan la presunta acreencia no constituyen título ejecutivo, se advierte lo siguiente:

La exigencia de que la obligación que se pretende cobrar conste en título ejecutivo, se torna indispensable sino es aceptada por todos los interesados, si se tiene en cuenta lo dispuesto en la sentencia **STC6677 del 2 de noviembre de 2020**, de la Corte Suprema de Justicia. Mp. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, en la que se refiere:

"(…) Para el reconocimiento y relación de pasivos sociales, ***es necesario, demostrar dos requisitos: a) prueba calificada de existencia, pues se trata de título que preste mérito ejecutivo; b) aceptación expresa del obligado o, en su lugar, aceptación tácita por no asistir a la respectiva diligencia****, de modo que, es la audiencia de inventarios la oportunidad procesal prevista en la ley para definir la inclusión o exclusión del pasivo. En ella, los interesados pueden aceptarlo o no, puesto que en el caso que opere la objeción el acreedor podrá hacer valer su derecho en proceso separado.*

Ahora bien, el término de traslado previsto en el art. 501 del C.G. del P. es una oportunidad adicional de contradicción por vía de objeción a los inventarios, autorizada exclusivamente para que "se excluyan partidas que se consideren indebidamente incluidas, o que se incluyan compensaciones (…) ya sea a favor o a cargo de la masa social". En efecto, las acusaciones formuladas por la impugnante resultan relevantes, además, demostrándose que la obligación surgió a cargo de la unión marital de hecho… (Resaltado propio).

Esta Operadora judicial considera que los recibos aportados que dan cuenta de dineros prestados, otros dados en custodia a la señora GLORIA RODAS VELASQUEZ, no constituyen títulos ejecutivos que presten mérito ejecutivo, en los que se establezcan obligaciones claras, expresas y exigibles; si bien podría considerarse como un título innominado[7], porque cuenta con los requisitos mínimos del artículo 621 del Código de Comercio, paralelamente se debe demostrar que su uso tiene fuente en la costumbre, lo que se traduce en el uso o empleo uniforme, reiterado y público. De producirse el basamento anterior, el titulo valor contendrá los requisitos de legitimidad, literalidad, autonomía e incorporación, además de pertenecer a una de las modalidades de los títulos de contenidos crediticio, corporativo, de participación o representativos de mercancías.

Al margen de lo expresado, y tratándose de una sucesión doble e intestada, este argumento carece de importancia frente a la presunción contenida en el artículo 2 de la Ley 28 de 1932, conforme razonamiento doctrinario ya efectuado. Ya que toda deuda existente al momento de la disolución de la sociedad conyugal se presume personal y no social. Razón por la cual, quien estaba llamada a desvirtuar la presunción de que la deuda era personal y exclusiva de la causante GLORIA RODAS, era su única heredera, ya que nunca adujo que ese crédito era social y tampoco realizó actividad alguna para demostrarlo, por el contrario, pese a que para otros interesados los documentos aportados no cumplían requisitos formales para ser reconocidos como títulos valores, la heredera MONTES RODAS aceptó la existencia de este crédito que su progenitora constituyó a favor de la señora ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY.

En consecuencia, el crédito de la señora ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY por valor de $57.000.000 de pesos, representados en los recibos anexados a folio 88 correspondiente al Recibo No. 40 Enero 27 de 2017, por $34.000.000, por concepto: custodia y préstamo al 2%..Recibo No. 31 Agosto 28 de 2019, por $13.000.000, por concepto: dinero en custodia… Recibo No. 46 Octubre 25 de 2019 por $10.000.000, por

7 LEAL PEREZ, H Títulos Valores, UNIACADEMICA LEYER- 2017 PP42-43

concepto: dinero para préstamo**, deben imputarse en su totalidad a la heredera BEATRIZ ELENA MONTES RODAS.**

Por todo lo expresado, y con base en las objeciones resueltas en precedencia y originadas en la diligencia de inventarios y avalúos realizada el 14 de julio de 2022, la sucesión doble e intestada de los causantes GILBERTO ARIAS GOMEZ y GLORIA INÉS RODAS VELÁSQUEZ, identificada con el radicado No. 170013110006-2021-00209-00, quedará con un **ACTIVO DE SOCIAL** previo que debe liquidarse correspondiente a las siguientes partidas:

-Partida segunda: Inmueble calle 36 A No. 29 A – 49 de Manizales, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 100-19070, por un valor de $260.000.000.

-Partida tercera: Inmueble ubicado en la carrera 9 B No. 57E-03 Urbanización la Carolita. Manizales- Manzana 13 lote No. 14, folio de matrícula inmobiliaria No. 100-99111, por un valor de $ 325.000.000.

-Partida cuarta: Inmueble calle 68 D No. 40 – 22 B/ Malabar, Manizales, folio de matrícula inmobiliaria No. 100-52214 por un valor $140.000.000.

-Partida quinta: vehículo campero Willys- particular, placa PVA 101 Modelo 1954, por un valor de $2.100.000.

-Partida sexta: oficina 501 Edificio Banco del Comercio carrera 22 con calle 22, Manizales folio de matrícula inmobiliaria No. 100-31870, por un valor de $90.600.000.

-Partida séptima: lote de terreno con casa de habitación – vereda San Peregrino-Manizalez, denominado *CASCARRABIAS*, con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-147381, por un valor de $ 404.000.000.

-Partida octava: lote 67 paraje Pancitarra, del Municipio de Neira caldas, folio de matrícula inmobiliaria, por valor de $18.000.000.

Partidas en dinero que se adjudicarán a la heredera BEATRIZ HELENA MONTES o se reintegrarán para la partición:

-Partida novena: $ 20.739.448, 25

-Partida décima: $ 3.106.417,45

-Partida doceava: $ 25.147.200

Total dineros que se debe a la sociedad: $ 48.993.065, 7

TOTAL ACTIVOS SOCIALES: $ 1.288.693.065,7, de los cuales $ 1.239.700.000 corresponde a los inmuebles y vehículo, y $ 48.993.065, 7 corresponde al dinero adeudado a la sociedad por la heredera Beatriz Montes Rodas.

LA SOCIEDAD NO TIENE PASIVOS.

ACTIVOS CAUSANTE GILBERTO ARIAS GOMEZ – BIEN PROPIO

Partida primera: Inmueble ubicado en la calle 47 A No. 19 -86 Los Cedros- Manizales, folio de matrícula inmobiliaria No. 100-50780, avaluada en $224.790.000.

Sin pasivos propios.

ACTIVOS CAUSANTE GLORIA RODAS VELASQUEZ- BIEN PROPIO

Partida treceava: Inmueble lote 17 casa 7 Condominio San Francisco – Barrio la Francia Manizales, folio de matrícula inmobiliaria N° 100-114526 por valor de **$429.500.000.**

Pasivos propios de la causante:

Deuda con la señora ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY por $ 57.000.000.

Deuda con el Banco BBVA – Manizales, conforme pagaré No. 00130158649614667259 por valor de $ 52.857.282, 46 y los intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizada causados desde el 24 de junio de 2021 y hasta que se produzca la cancelación total de la obligación.

Con fundamento en las anteriores argumentaciones el **JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE MANIZALES,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que los **AVALÚOS DE LOS ACTIVOS INVENTARIADOS** en la diligencia de inventarios y avalúos realizada el 14 de julio de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva quedarán con los siguientes avalúos comerciales:

PARTIDA SEXTA: *Correspondiente a la Oficina 501 del Edificio Propiedad Horizontal Banco del Comercio, de la carrera 22 con calle 22 de la ciudad de Manizales, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-31870, es avaluada con el valor de NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 90.600.000).*

PARTIDA SÉPTIMA: *Terreno con casa de habitación, ubicado en la vereda San Peregrino, "Cascarrabias" de Área aproximada de una hectárea y media, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-147381, es avaluada con el valor de CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS ($404.000.000).*

PARTIDA OCTAVA*: En el que se relaciona el Lote No. 67, situado en el paraje PANCITARRA, jurisdicción del Municipio de Neira, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 110-12555, es avaluada en DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000).*

PARTIDA TRECEAVA*: Lote de terreno con casa de habitación, Condominio San Francisco, lote 17 casa 7 No. 4-14 en* la carrera 16 de la ciudad de Manizales. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-114526, es avaluado *en CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 429.500.000).*

SEGUNDO: DECLARAR PRÓSPERA LA OBJECIÓN planteada por la heredera BEATRIZ MONTES RODAS en la diligencia de inventarios y avalúos realizada el 14 de julio de 2022, en el sentido de declarar que la **PARTIDA TRECEAVA,** correspondiente a lote de terreno con casa de habitación, Condominio San Francisco, lote 17 casa 7 No. 4-14 en la carrera 16, Barrio la Francia de la ciudad de Manizales, identificada con el folio de matrícula 100-11436 es **un bien propio de la causante GLORIA RODAS VELASQUEZ**, por encontrarse debidamente subrogado.

TERCERO: DECLARAR PRÓSPERA LA OBJECIÓN que hicieran los herederas ARIOS RIOS en el sentido de declarar que la deuda adquirida con la señora ISABEL CRISTINA MEJIA ECHEVERRY por valor de $ 57.000.000 no es una deuda social, por lo tanto se le adjudicará en su totalidad a la heredera BEATRIZ ELENA MONTES RODAS.

CUARTO: DECLARAR PROSPERA LA OBJECIÓN que hicieran los herederas ARIOS RIOS en el sentido de reconocer que el crédito adquirido con el **BANCO BBVA –SUCURSAL MANIZALES**, contenido en el pagaré No. 00130158649614667259 por la suma de $

52.857.282, 46 M/CTE y los intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizada causados desde el 24 de junio de 2021 y hasta que se produzca la cancelación total de la obligación, no es una deuda social, por lo tanto se le adjudicará en su totalidad a la heredera BEATRIZ ELENA MONTES RODAS.

QUINTO: APROBAR la diligencia de INVENTARIOS Y AVALÚOS, realizada el 14 julio de 2022, atendiendo lo decidido en el presente proveído respecto a las partidas frente a las cuales prosperaron las objeciones.

SEXTO: APROBAR la diligencia de INVENTARIOS Y AVALÚOS ADICIONALES, de la cual se corrió traslado el 29 de septiembre de 2022 atendiendo lo decidido en el presente proveído, respecto al pasivo frente al cual prosperó la objeción de las herederas ARIAS-RIOS.

NOTIFÍQUESE

PAOLA JANNETH ASCENCIO ORTEGA
JUEZ

JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADO ELECTRÓNICO

El auto anterior se notifica en el Estado No. 032 el 27 de febrero de 2023.

JULIAN FELIPE GÓMEZ TABARES
Secretario