



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PÁCORÁ (CALDAS)**

Pácora (Caldas), diecisiete (17) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

**1. ASUNTO**

Proferir sentencia anticipada dentro del proceso DIVISORIO PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, promovido por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, y, conforme a lo preceptuado en el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P.

**2. SINOPSIS PROCESAL**

2.1 En auto del 6 de mayo de 2022, el despacho inadmitió la demanda DIVISORIA PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, promovida por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, se le reconoció personería para actuar a la Dra. NANCY ELENA GOMEZ GALVIS, y, se le concedió un término de cinco (5) días a la parte actora para subsanarlas, quien en forma oportuna allegó el escrito respectivo.

2.2 En similar del 19 de mayo del mismo año, este judicial admitió la demanda DIVISORIA PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, instaurada por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, ordenó correr traslado a los demandados por el término de diez (10) días; y la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000.

2.3 La notificación personal a los Sres. MARTINEZ RAMIREZ, se realizó el día 21 de julio del mismo año, conforme a lo estipulado en el artículo 8° de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, quienes, dentro del término de traslado de la demanda, allegaron escrito por intermedio del Dr. JOSE FERNANDO MARIN CARDONA.

2.4 En consideración a que no existió acuerdo sobre los avalúos presentados por las partes en esta litis, el 24 de agosto del citado año, se ordenó recibir declaración a los Sres. ALONSO MEJIA GALVIS y GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, peritos avaluadores, y, a efectos de establecer cuál era la experticia que reunía los requisitos legales para ser tenida en cuenta en esta instancia.

2.5 Dicha actuación, tuvo lugar el día 8 de septiembre siguiente, momento en el cual se ordenó tener en cuenta en este proceso el avalúo rendido por la señora GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, en tanto, el informe suscrito por el señor ALONSO MEJIA GALVIS, no cumplió los requisitos legales.

2.6 Se aclara, que si bien el auto tiene fecha del 21 de septiembre, éste se firmó el 26 del mismo mes y año, y se ordenó por el juzgado la venta del bien inmueble denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria N° 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000; previo a ello, fijó la hora de las nueve (09:00 a.m.) del día veinticinco (25) de octubre de este año, con el fin de realizar la diligencia de secuestro.

2.7 Ahora bien, en memorial allegado a este Judicial el 29 de septiembre de 2022, la vocera judicial de la parte actora interpuso recurso de REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN, en contra del auto a través del cual se ordenó la venta en pública subasta del predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora.

2.8 Por la Secretaría del Juzgado se incluyó en lista para traslado el recurso incoado, conforme a lo preceptuado en el artículo 110 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 319 de la obra ibídem.

2.9 Dentro del término, el apoderado de los Sres. MARTINEZ RAMIREZ, se opuso a que prosperaran las peticiones formuladas por la parte actora, teniendo en cuenta que, el experticio rendido por la Sra. GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, era el único que reunía los requisitos legales; y, además, agregó que no procedía el recurso de apelación ya que nos encontrábamos frente a un proceso de única instancia.

2.10 En decisión del 7 de octubre siguiente, el juzgado no repuso el proveído del 26 de septiembre citado, así como tampoco concedió el recurso de APELACION que en subsidio al de reposición interpuso la apoderada judicial del señor LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA.

2.11 Asimismo, el 13 de octubre del mismo año, los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO, allegaron escrito en el cual hacen uso del derecho de compra, el despacho, previo a resolver, fijó la hora de las 9:00 a.m. del 25 de los corrientes mes y año, con el fin de llevar a efecto la diligencia de secuestro del predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000.

2.12 El 24 de octubre de 2022, el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas (Caldas), admitió la ACCION DE TUTELA, presentada por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de este judicial; y, entre otras disposiciones, ordenó la suspensión de la decisión que fijó fecha y hora para surtir la diligencia de secuestro; la remisión del expediente digital radicado al No. 175134089001-2022-00085-00 y concedió un término de dos (2) días para contestarla.

2.13 El 8 de noviembre siguiente, nuestro superior Juez Civil del Circuito de Aguadas, tuteló los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia, invocados por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA; en consecuencia, ordenó dejar sin efecto la audiencia celebrada el 8 de septiembre y el auto 402, actuaciones que agotó el interrogatorio a los peritos que realizaron los avalúos presentados por las partes, y que ordenó la venta del bien común dentro del proceso divisorio de la referencia, y en su lugar, ordenó realizar de nuevo la audiencia de que tratan los artículos 409 en concordancia con el 228 C.G. del P., esto es, interrogar a los peritos de los dictámenes aportados por las

partes, con base en los requisitos generales y específicos que regulan este tipo de trámites procesales.

2.14 Este judicial, en proveído del 16 de noviembre del mismo año, se estuvo a lo resuelto por el Juzgado constitucional, fijó la hora de las 9:00 a.m. del 29 de noviembre siguiente, para recibir declaración a los señores ALONSO MEJIA GALVIS y GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, peritos evaluadores, y, a efectos de establecer cuál es la experticia que reúne los requisitos legales para ser tenida en cuenta en la instancia.

2.15 El 18 de noviembre de 2022, este judicial fue notificado del recurso de impugnación formulado por los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO, frente al fallo de acción de tutela proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas.

2.16 A petición del Dr. JOSE FERNANDO MARIN CARDONA, se fijó la hora de las 9:00 a.m. del día 25 de enero de 2023, como nueva fecha para recibirle la declaración a los Sres. ALONSO y GRISEL BIBIANA.

2.17 La Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Manizales, el 15 de diciembre de 2022, confirmó el fallo proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas (Caldas), en el proceso sobre acción de tutela, con la modificación de dejar sin efecto el auto fechado el 24 de agosto del mismo año y ordenó a este judicial, que, en el término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes, impartiera el trámite establecido en el artículo 412 del C. G. del P., respecto de la reclamación de mejoras presentada por los señores JOSÉ ALBEIRO Y NORBERTO MARTÍNEZ RAMÍREZ, y agotado lo anterior, continuar con el trámite que en derecho corresponda.

2.18 Este judicial en proveído del 19 de diciembre del mismo año, profirió decisión de estese a lo resuelto por el superior y ordenó correr traslado por el término de diez (10) días al Sr. LUIS ENRIQUE de la reclamación de mejoras formulada por los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO, conforme a lo estipulado en el artículo 412 del C. G. del Proceso.

2.19 El 25 de enero de 2023, la apoderada del Sr. MUÑOZ CARMONA, solicitó al despacho ampliación de término para entrega de dictamen dada por la objeción y/o oposición a

dictamen pericial, o en su lugar, se tenga en cuenta el suscrito por el Sr. JESUS MARTIN SOTO CARDONA.

2.20 En proveído del 8 de febrero de 2023, el Juzgado no accedió a la ampliación de término para allegar un nuevo dictamen y ordenó tener en cuenta el aportado y firmado por el Sr. JESUS MARTIN; y teniendo en cuenta las recomendaciones de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Manizales, conforme a lo estipulado en el artículo 170 del C. G. del Proceso, ordenó designar a la EMPRESA ALIAR S.A. – auxiliar de la justicia para rendir un experticio sobre los puntos allí relacionados, quien aceptó dicho encargo el 16 de febrero del citado año, y solicitó un anticipo para gastos; dinero que únicamente fue consignado por los Sres. MARTINEZ RAMIREZ.

2.21 El Sr. JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA – Representante de la Empresa Aliar S.A., el día 28 de abril anterior, aportó el dictamen pericial, el cual se corrió en traslado a las partes por el término de diez (10) días, mediante auto del 11 de mayo del mismo año.

2.22 El despacho teniendo en cuenta que éstas presentaron observaciones a dicha experticia, concedió un término adicional de diez (10) días a la empresa ALIAR S.A., para que las absolviera; de nuevo, se corrió en traslado a los interesados el escrito aportado el 16 de junio anterior; sin embargo, la Dra. NANCY ELENA GOMEZ GALVIS, solicitó se aclarara unos puntos adicionales.

2.23 Mediante auto No 292 del 13 de julio de 2023, el despacho requirió a la empresa ALIAR S.A para que complementara el experticio sobre los puntos relacionados por la doctora NANCY ELENA GOMEZ GALVIS, para lo cual se concedió el termino de diez (10) días, asimismo, prorrogó la competencia por el termino de seis (6) meses.

2.24 El 26 de septiembre pasado, se corrió traslado a las partes de la aclaración y complementación al dictamen pericial presentada por la empresa ALIAR S.A, pero, el Dr. JOSE FERNANDO MARIN CARDONA, solicitó nuevas aclaraciones.

2.25 Así las cosas, y en razón a las diversas solicitudes de aclaración del dictamen presentadas por los apoderados de las partes, esta célula judicial ordenó citar a audiencia

a los peritos evaluador y topógrafo a fin de escuchar sus declaraciones, diligencia llevada a cabo el día 07 de noviembre del 2023.

2.26 En aras de respetar las garantías procesales, en proveído del 28 de noviembre del mismo año, el juzgado, requirió a los extremos demandante y demandado para que en el término de treinta (30) días adelantarán los trámites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- del predio objeto de la litis, so pena, de decretarse el desistimiento tácito, además, fijo honorarios definitivos a la empresa ALIAR S.A.

2.27 El 1° de diciembre de 2023, el apoderado de los codemandados interpuso recurso de reposición frente al auto referido en el numeral anterior, el cual se resolvió desfavorable a sus intereses el 17 de enero de 2024.

2.28 Fue así, como para el 1° de marzo de la presente anualidad, la mandataria del demandante, allegó a este despacho derecho de petición elevado al -IGAC- de la misma fecha, y mediante el cual les solicitó: *“proceder a realizar la respectiva ACTUALIZACION Y/O CORRECCIÓN DEL ÁREA del predio ya mencionado”*

2.29 Además, el 14 de marzo hogaño, la togada remitió memorial instando que, por parte del despacho se requiera al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI -IGAC-, para que le proporcionen respuesta a la petición formulada el 01 de marzo, así como que se amplíe el plazo de 30 días concedido para cumplir con la carga procesal.

2.30 En auto signado el 18 siguiente, el juzgado, entre otros, resolvió:

Sin necesidad de más comentarios, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pácora (Caldas),

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR el DESISTIMIENTO TÁCITO del requerimiento realizado mediante auto No. 502 adiado el 28 de noviembre de 2023, correspondiente a requerir a las partes para que adelantaran los trámites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000, así como del memorial allegado por la apoderada del extremo demandante, y, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: SIN CONDENAS EN COSTAS.

2.31 Tal determinación, cobró ejecutoria.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1 Presupuestos procesales.**

En primer lugar, y respecto a los presupuestos procesales indispensables para proferir sentencia, advierte este Judicial que se cumplen a cabalidad. Lo anterior, porque la demanda fue presentada ante la jurisdicción adecuada: la ordinaria; de igual manera, la competencia para dirimir el litigio radica en la especialidad civil; por la naturaleza del asunto y por la cuantía del mismo, su conocimiento corresponde a los Jueces Civiles Municipales, y, en consideración al lugar donde se ubica el predio materia de litis, la competencia territorial es del Juzgado Promiscuo Municipal de esta localidad.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte, tanto de los demandantes como de los demandados. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, la parte pretensora, se encuentra representada por apoderada judicial, al igual que la pasiva, en cabeza los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ.

#### **3.2 Presupuestos materiales.**

Frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, legitimación en la causa, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que hay legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva. En efecto, el demandante LUIS ALBERTO es propietario en común y proindiviso, del 50% del predio rural denominado "La Giralda", localizado en la vereda las "Coles", de esta municipalidad, y distinguido con la M. I. No. 112-4457 de la Oficina de Registro de II. PP. de Pácora, Caldas, mientras que el señor JOSE ALBEIRO tiene 1/6 parte, y el señor NORBERTO 2/3 partes, del 50 % restante de la referida propiedad.

Así las cosas, existe interés para obrar de ambas partes; finalmente, no hay motivos para inferir que exista pleito pendiente, ni cosa juzgada respecto del asunto que acá se debate.

#### **3.3 El derecho a la división y el proceso divisorio en el ordenamiento jurídico colombiano.**

En la sentencia de constitucionalidad C-284 de 2021, la Corte Constitucional, elaboró la siguiente conceptualización, misma que, por su relevancia en la resolución de la presente causa procesal, se traslitera:

“...38.- El Código Civil regula **la comunidad** como la forma de propiedad sobre un objeto singular o universal, en el que un número plural de personas tiene derecho común y pro indiviso sobre el bien correspondiente<sup>[127]</sup>. Esta comunidad se clasifica como un cuasi contrato, debido a que sus miembros no celebraron un contrato de sociedad u otra convención relativa al objeto sobre el que recae la copropiedad<sup>[128]</sup>. Aunque los comuneros pueden obrar individualmente, por ejemplo, a través de la facultad de adquirir deudas<sup>[129]</sup>, lo cierto es que la existencia misma de la comunidad, al involucrar derechos concurrentes, tiene un impacto en el goce de la propiedad y del ejercicio de la autonomía individual con respecto al objeto, y puede generar limitaciones económicas, en tanto se somete la destinación del objeto a una voluntad colectiva. En efecto, se prevé un régimen de responsabilidad en cuanto al deber de contribución de las obras y reparaciones<sup>[130]</sup>, y los daños a las cosas y negocios comunes<sup>[131]</sup>; se define la división de los frutos a prorrata de los derechos<sup>[132]</sup> y, en general, la comunidad acarrea las restricciones connaturales de derechos concurrentes que limitan la administración y el ejercicio libre de la propiedad de los sujetos individualmente considerados<sup>[133]</sup>.

En atención a estas implicaciones, el ordenamiento jurídico prevé **el derecho de división**. El artículo 2334 *ibidem* autoriza a cualquiera de los comuneros a pedir la división material de la cosa común o, si esta no es posible, su división mediante la venta y la consecuente repartición del producto. Igualmente, se precisa que, además de la imposibilidad material –por destrucción de la cosa o porque todos los derechos se reúnen en una sola persona– la comunidad termina por la división del haber común<sup>[134]</sup>. Por último, el artículo 1374 *eiusdem* establece, en lo que respecta a la herencia, que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a mantener la comunidad, salvo que pactaran indivisión.

39.- Los estatutos procesales en materia civil han consagrado, de manera específica, el procedimiento que permite materializar el derecho de división<sup>[135]</sup>. El Código General del Proceso en su artículo 406 reitera que “Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto” y prevé un trámite declarativo especial cuyo objeto se circunscribe a la división material o la venta del bien para distribuir el producto entre los condueños, y el reconocimiento de las mejoras plantadas en vigencia de la comunidad. En atención a estas pretensiones específicas, los presupuestos materiales para el desarrollo del proceso corresponden a: (i) la existencia de un número plural de personas; y (ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre un objeto. Por esta razón, es un presupuesto del procedimiento la prueba de la calidad de condueños.

40.- Tanto el derecho de división, como los mecanismos judiciales para hacerlo efectivo, responden a importantes valores constitucionales relacionados con la autonomía de la voluntad, la libertad de asociación y el derecho a la propiedad. En ese sentido, esta Corporación ha precisado que, al amparo del derecho de división, “cada comunero conserva su libertad individual” y que en el marco del trámite divisorio concurren diversos intereses y preferencias de las partes con respecto a la comunidad, las cuales se materializan en las opciones con las que cuentan en el proceso y que obedecen al ejercicio de “las prerrogativas propias del derecho a la propiedad, que para unos puede estar en terminar la comunidad y para otros en conservarla dentro del proceso de venta de la cosa común.”<sup>[136]</sup>

De otra parte, esta Corporación ha señalado que en el trámite de división se imponen los criterios de razonabilidad y proporcionalidad y el respeto por los derechos previstos en los artículos 29 y 229 superiores, tanto en la definición del proceso como en el desarrollo de los trámites judiciales.

**En sede de revisión, se ha precisado que la garantía de defensa exige que en el proceso divisorio se definan las pretensiones relacionadas con las mejoras que los comuneros reclaman<sup>[137]</sup>. Igualmente, que las actuaciones relacionadas con la división material o la venta de la cosa común deben estar orientadas por una lectura de las reglas procesales acorde con los principios constitucionales que no generen, de forma**

*arbitraria, un detrimento patrimonial a los condueños<sup>[138]</sup>. Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia también ha reiterado que la equidad es un criterio que debe materializarse en la partición del bien, en aras de que los comuneros, como consecuencia de la división material, reciban bienes equivalentes que respondan a su derecho<sup>[139]</sup>.*

*41.- En síntesis, el derecho a la división, que permite la terminación de la comunidad, tiene efectos que superan los intereses netamente patrimoniales, pues su previsión y ejercicio están íntimamente relacionados con la libertad individual, la autonomía de la voluntad y el derecho de propiedad. En consecuencia, el diseño del mecanismo procesal para lograr la división debe ser valorado a partir del objeto del trámite, su relación con los principios en mención, y las garantías que deben ser aseguradas en todos los procedimientos judiciales....” (Negrillas del despacho).*

**3.4 Caso Concreto.** En atención a lo consagrado en el art. 406 de la ley 1564 de 2012, en el presente caso, las partes aportaron los títulos de adjudicación y los certificados de tradición del predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000, documentos en los cuales se evidencia en un principio las características del bien, sus linderos y extensión.

De igual manera, anexaron tanto al libelo introductor, como a la réplica, los dictámenes periciales para determinar el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, que no es el caso, y, el valor de las mejoras que se reclaman.

Ahora, en consideración a que dichas experticias fueron disímiles, y, a efectos de definir el precio del bien de conformidad a lo preceptuado en el artículo 411 del C.G.P., por parte del despacho, apalancado en el artículo 170 ibídem, se decretó de oficio el avalúo del respectivo.

En ese orden, y, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 232 del C.G.P., que señala: *“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”,* desde el auto signado el 28 de noviembre último, concluyó el despacho que, las experticias que se allegaron por las partes, en contraste con la que se decretó de oficio, abundante en sustento técnico, que no solo radica en las herramientas tecnológicas utilizadas por el experto sino en su condición de profesional en la materia, se confirma la imposibilidad de establecer la extensión del predio en litis, y por contera, su avalúo real, así como el valor de las mejoras que se reclaman.

En dicho proveído, el juzgado, verificó sin dubitación, que, en los hechos de la demanda, en las declaraciones, en el informe especial de avalúo del predio que presentó la parte actora, así como, en la contestación de la demanda, en la experticia que aportó el extremo pasivo, en el informe técnico de avalúo rural que se decretó de oficio, y que fuera presentado el 25 de abril del año pasado, y, en las aclaraciones y/o complementaciones que se exhibieron el 16 de junio anterior, se precisó por las partes y por los peritos que, la extensión del predio del cual se procura su venta era de: 9,000 mt<sup>2</sup>, sin embargo, el 18 de septiembre siguiente, se allegó al despacho una nueva aclaración y/o complementación. Esta fue:

	<b>OSCAR TAMAYO RIVERA</b>	Código: AV.R-049
	Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección	Versión: 1.1
	Intangibles Especiales: Servidumbres, Daño emergente y Lucro Cesante Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Valoración de Empresas, Intangibles, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios	Fecha: 15-Junio-2023

Referencia:	<b>Proceso de Venta de Bien Común</b>
Demandante:	<b>LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA</b>
Demandados:	<b>JOSE ALBEIRO MARTINEZ RAMIREZ Y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ</b>
Radicado:	<b>2022-00085-00</b>
Asunto:	<b>Aclaración y Complementación No. 2</b>

Luego de la nueva visita al predio La Giralda del Topógrafo Julián Idárraga, donde recorrió la totalidad del predio con los señores Luis Enrique Muñoz Carmona y Jose Albeiro Martínez Ramírez, donde ellos mismos le indicaron los linderos generales del predio y la línea divisoria que separa cada uno de sus lotes en que se divide el predio La Giralda, encontró que el área del predio es mayor al que se haya registrado en el IGAC, esto es que, mientras en el IGAC aparece un área del predio de 9.000 m<sup>2</sup>, en el levantamiento realizado en compañía de los comuneros halló un área total del predio de 19.275,73 m<sup>2</sup>, que al separarse según el alinderamiento realizado en la misma visita, arrojó que el predio número 1 del señor Luis Enrique Muñoz tiene un área de 11.522,24 m<sup>2</sup> y el predio número 2 de los señores Jose Albeiro y Norberto Martínez Ramírez tiene un área de 7.753,49 m<sup>2</sup>. Ver polígono del IGAC e Informe Levantamiento Topográfico.

En ese orden, y, del levantamiento topográfico perfeccionado por la empresa ALIAR S.A, se estableció con exactitud que la extensión del predio que se procura su venta es mucho mayor de la que reposa en los títulos de adjudicación, en la demanda, en la contestación, y en los primigenios informes periciales, esto es: 19.275,73 m<sup>2</sup>, y no: 9.000 m<sup>2</sup>, lo que en la actualidad generaba una imposibilidad material de estimar el precio real del bien.

Tal precisión, pudo además corroborarse en las declaraciones que presentaron los peritos valuator JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA y topógrafo JULIAN IDARRAGA NOREÑA de la empresa ALIAR S.A. mismas en las que, fueron contestes, diáfanos y reiterativos en señalar que, hasta tanto no se adelante el proceso de corrección y/o actualización ante el IGAC, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, el avalúo del bien es inexacto e impreciso, ello, porque al no existir claridad frente a su extensión, no es factible determinar su real precio, peor aún, es eventual que, tampoco exista identidad frente a los linderos que exhibieron los comuneros al topógrafo, y adicional, a que los linderos que se mostraron correspondan a los de otros fundos.

Se destacó, además, en el auto del 28 de noviembre, que, si bien es posible que las partes puedan prescindir del avalúo, en el evento que señalen de común acuerdo el valor del bien, en el particular, tal circunstancia no aconteció, y por el contrario, existe disimilitud respecto a la identificación del predio, precio y las mejoras que se reclaman.

En consideración a ello, itérese, le incumbía al despacho definir lo pertinente, y en razón a las precisiones consumadas por los peritos JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA y topógrafo JULIAN IDARRAGA NOREÑA, en la decisión en cita, se requirió a los extremos demandante y demandado para que en el término de treinta (30) días adelantarán los trámites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- del predio objeto de la litis, so pena, de decretarse el desistimiento tácito.

Teniendo en cuenta que tal cometido no tuvo eco en las partes, el juzgado en determinación del 18 de marzo avante, resolvió: *"(...) PRIMERO: DECRETAR el DESISTIMIENTO TÁCITO del requerimiento realizado mediante auto No. 502 adiado el 28 de noviembre de 2023, correspondiente a requerir a las partes para que adelantaran los tramites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 175130001000000130057000000000, así como del memorial allegado por la apoderada del extremo demandante, y, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.*

*SEGUNDO: SIN CONDENAS EN COSTAS.*

*TERCERO NEGAR la solicitud realizada el 14 de marzo por la apoderada del demandante, frente a requerir al IGAC para que emitan respuesta, así como la ampliación del término, y, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia*

*CUARTO: En firme esta decisión se ordena pasar a despacho el expediente para tomar la decisión de fondo. (...)*"

Como se ha dicho en otrora, es de la esencia del proceso divisorio la identificación del bien a partir o a vender, circunstancia que si bien no pregonan de manera expresa las normas que rigen su trámite, para el juzgado, es un requisito fundamental para continuar con el respectivo, máxime que, en la actualidad, repítase, no es dable precisar cuánto vale el predio, ni tener certeza del valor de las mejoras que se reclaman.

Además que, de conformidad al artículo 411 de la ley 1564 de 2012, en la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, diligencia que como se precisó en dicho auto, tampoco podría consumarse ante la evidente disconformidad que existe en el área. Así que, de la norma en cita, se concluye que, no puede haber remate sin secuestro y no puede haber venta sin remate.

Ante la deficiencia probatoria que se destacó, esto es, no adelantar los trámites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- para el juzgado, no es procedente decretar la venta de un bien inmueble del que se desconoce su área, extensión, cabida, y precio, y por contera, inclusive, su plena identificación, en tanto, repítase, no es lo mismo que el predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, según los documentos notariales, registrales, la demanda, la contestación y los iniciales informes periciales, tenga un área de 9.000 m<sup>2</sup>, sin embargo, según el levantamiento topográfico que se consumó, y, con base a la información suministrada por los propios comuneros, presente una extensión de 19.275,73 m<sup>2</sup>, ello, por la simple pero potísima razón que tal situación evidente modifica su avalúo, como el valor de las mejoras que se reclaman, siendo desacertado para la judicatura promediar el precio, cuando las documentales en contraste con el levantamiento topográfico, son completamente dispares.

Sumado a lo anterior, y como se subrayó con la sentencia de constitucionalidad en cita, la garantía de defensa exige que en el proceso divisorio se definan las pretensiones relacionadas con las mejoras que los comuneros reclaman. Aunado, *a que: las actuaciones relacionadas con la división material o la venta de la cosa común deben estar orientadas por una lectura de las reglas procesales acorde con los principios constitucionales que no generen, de forma arbitraria, un detrimento patrimonial a los condueños.* Y finalmente, se

ha reiterado que, la equidad es un criterio que debe materializarse en la partición ora la venta del bien, y en aras de que los comuneros, como consecuencia de la división material, reciban bienes equivalentes que respondan a su derecho.

Dichos parámetros, de modo alguno, en la actualidad de la presente causa procesal, y subráyese, en específico, por la deficiencia probatoria, tendrían cabida, luego, entonces, las pretensiones de la demanda no pueden prosperar.

Finalmente no habrá lugar a condena en costas, lo anterior, se explica, i) porque las partes desatendieron la carga que se les impuso de adelantar los trámites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- , y, ii) no se satisfacen los presupuestos del artículo 365 del C.G.P.

Por lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PÁCORÁ, CALDAS, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A:**

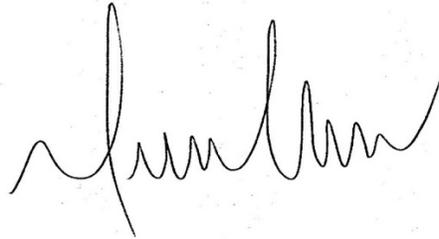
**PRIMERO:** NEGAR las pretensiones de la demanda DIVISORIA PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, promovida por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, por lo plasmado anteriormente.

**SEGUNDO:** ORDENAR la cancelación del registro de la demanda que pesa sobre el bien inmueble denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000. Se ordena librar el oficio correspondiente a la Sra. Registradora de Instrumentos Públicos de esta municipalidad.

**TERCERO:** Sin condena en costas.

**CUARTO:** ARCHIVAR la actuación previa las anotaciones respectivas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Sebastián Cardona Marulanda'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'J' and 'M'.

JUAN SEBASTIÁN CARDONA MARULANDA  
Juez