

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Barranquilla, once (11) de agosto de Dos mil Veintiuno (2021)

PROCESO: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD
PATRIMONIAL DE HECHO
DEMANDANTE: ALVARO MIGUEL
GOMEZ ARRIETA
DEMANDADO: LINA ESTHER DAUTT
CHARRIS
RADICADO: 08 758 31 84 002 2019
00577 01
INTERNO: 107-2020F
PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO
PROMISCOUO DE FAMILIA DE SOLEDAD

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la ex compañera **Lina Esther Dautt Charris** en contra del auto del 30 de octubre de 2020, por medio del cual el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Soledad resolvió las objeciones a los inventarios y avalúos dentro del proceso liquidatorio de la referencia.

ACLARACIÓN PRELIMINAR

La Magistrada sustanciadora deja constancia de que una vez posesionada en el cargo el día 12 de mayo de 2021, no se reportó este asunto dentro del inventario de procesos a cargo del Despacho 04 de la Sala Civil Familia de este Tribunal. El día 28 de julio de 2021 se descubrió una grave irregularidad en el reporte de procesos asignados por reparto, por parte de quien fungía como Auxiliar Judicial del Despacho 4 de la Sala Civil Familia.

Realizadas las indagaciones del caso, se tiene que este asunto fue reportado como pendiente de fallo por parte de la Secretaría de la Sala Civil Familia el día **4 de agosto de 2021**, por lo que sólo hasta ese día se tuvo conocimiento de la presente apelación. La situación descrita generó el inicio de las acciones correctivas y disciplinarias que le competen como titular del Despacho. En atención a esta lamentable situación, no fue posible resolver el recurso con anterioridad.

ANTECEDENTES

El señor **Alvaro Miguel Gómez Arrieta**, a través de apoderada judicial, inició el trámite de liquidación de la sociedad patrimonial de hecho que tuvo con su ex compañera **Lina Esther Dautt Charris**, entre el 25 de mayo de 1995 y el 31 de mayo de 2012.

Surtido el trámite de ley, mediante auto del 7 de octubre de 2020, el Juzgado convocó a las partes a la diligencia de inventarios y avalúos de que trata el artículo 501 del C.G.P, la cual se realizó el día 30 de octubre de 2020. En el auto de convocatoria, se advirtió a las partes para que allegaran la documentación actualizada necesaria para sustentar sus inventarios.

El día 30 de octubre de 2020 se llevó a cabo la referida diligencia de inventarios y avalúos, a la cual concurren las partes y sus abogados. La parte demandante presentó su inventario, incluyendo una partida única en el activo, consistente en un bien inmueble ubicado en la carrera 16 No. 66-33, manzana

14 lote 9 de Soledad, inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-36128 y referencia catastral No. 01-05-00-00-0089-000-9-0-00-00-0000. A esa partida se le asignó por la actora un avalúo de \$24.316.500, que correspondía al valor del avalúo catastral incrementado en un 50% conforme al artículo 444 del C.G.P.

Así mismo, se reportaron cuatro partidas en el pasivo, por un valor total de \$3.809.507,72.

La parte demandada **no presentó escrito de inventarios y avalúos.**

Una vez leído el inventario presentado por la parte actora, el abogado de la demandada manifestó no estar de acuerdo con el mismo, objetándolo, aduciendo que el demandante no posee la calidad de propietario del bien inmueble, mismo que no hace parte de la sociedad patrimonial debido a que fue adquirido por simulación, acordando con la hermana de la demandada la "devolución" de las escrituras, a cambio de lo cual recibió un cheque por 10 millones de pesos por los gastos en los que él incurrió. Para probar su objeción, se remite a dos pruebas documentales, a saber, el poder especial que el actor dio a la demandada para vender el inmueble, y la copia del cheque referido.

Teniendo en cuenta que la prueba existente era sólo documental, la Juez de instancia resolvió en la misma audiencia la objeción presentada, considerando que la objeción era improcedente debido a que, analizado el certificado de tradición y libertad, se encuentra que el demandante si es quien figura como propietario del inmueble, sin que exista anotación adicional que indique que el bien está en cabeza de otra persona, con lo que queda desvirtuado el argumento de la parte demandada. Indica que los documentos aportados no permiten establecer que se haya transferido el dominio, que el demandante haya renunciado a sus derechos o haya simulado la compraventa, hecho que además debía probarse a través del correspondiente proceso judicial de simulación. Así, al estar al día de hoy el inmueble en cabeza del demandante, no se acepta la objeción y se aprueban los inventarios presentados por la parte actora.

Inconforme con la decisión, la parte demandada interpone recurso de apelación. Dentro de los tres días siguientes, la parte demandante sustentó el recurso de apelación, señalando que:

- No hay prueba suficiente para determinar el avalúo comercial del inmueble, pues la factura del impuesto predial no especifica información sobre el área de terreno por metro cuadrado, el valor del área construida por metro cuadrado, ni hay prueba de la construcción ni del estado de conservación del inmueble, de modo tal que el documento que sustenta el avalúo no cumple con los requisitos legales para determinar el valor comercial del inmueble, situación que conllevaba a rechazar el inventario presentado.
- Que la parte actora no acudió a ningún medio probatorio para acreditar el valor del inmueble y el utilizado (factura del predial) no cuenta con requisitos catastrales de expedición, y que, si se hubiera practicado inspección judicial con perito evaluador, "seguramente el precio fuera diferente al presentado por la parte demandante".

Mediante auto del 13 de noviembre de 2020, el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Soledad concedió el recurso de apelación, razón por la cual llegan las diligencias a esta instancia donde agotados los trámites es procedente resolver con base a las siguientes:

CONSIDERACIONES

Conforme con el artículo 320 del C.G.P, “El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”, recurso que podrá ser interpuesto por la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia.

El auto objeto de recurso de apelación es aquel que resolvió sobre una medida cautelar, decisión que es susceptible del recurso de alzada conforme lo establece expresamente el artículo 501 del C.G.P.

En este caso, debe resaltarse que los motivos expresados por el abogado de la parte actora al sustentar el recurso de apelación contra la decisión que rechazó la objeción presentada contra la partida única del activo, difieren sustancialmente de las razones de sustentación del recurso.

Nótese que, en la audiencia del 30 de octubre de 2020, la demandante señala que el inmueble no puede inventariarse debido a que el actor no es su propietario, pues se trata de una venta simulada. En el escrito de sustentación, en cambio, se ataca el documento que se tuvo en cuenta para determinar el avalúo de la partida única del activo.

Lo anterior nos muestra que ninguno de los argumentos expuestos por el apelante en la sustentación del recurso pudo ser examinado por la Juez de instancia para resolver la objeción presentada, pues una vez sustentado el recurso, la parte demandante ya no ataca la existencia de la partida única del activo, sino el valor de su avalúo.

Para resolver, debe decirse en primer lugar que, revisado el expediente, se encuentra que el inventario presentado por la parte actora en la audiencia del 30 de octubre de 2020 estuvo acompañado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 041-36128, en el cual consta en la anotación No. 15, que el excompañero **Alvaro Miguel Gómez Arrieta** adquirió el inmueble a través de escritura pública de compraventa No. 2493 del 27 de abril de 2006, elevada ante la Notaría 5 de Barranquilla, siendo el titular del derecho de dominio para la fecha de expedición del certificado de tradición y libertad.

En el certificado referido no consta ninguna anotación posterior que indique un cambio en la titularidad del derecho de dominio, una anulación de la compraventa a raíz de la declaratoria de simulación, ni ninguna otra anotación que sostenga lo dicho por la demandada respecto a que el demandante no es el propietario del inmueble. Teniendo en cuenta que la sociedad patrimonial de hecho se extendió entre el 25 de mayo de 1995 y el 31 de mayo de 2012, la fecha de adquisición de ese inmueble, esto es, el 27 de abril de 2006, indica sin duda alguna que el inmueble fue adquirido dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial y por ende, se trata de un bien social, por lo cual era procedente su inventario.

Ahora bien, respecto al avalúo, debe decirse que en la diligencia del 30 de octubre, sólo la parte demandante presentó su acta de inventarios, en la que asignó a ese inmueble el valor de \$24.316.500, que correspondía al valor del avalúo catastral incrementado en un 50% conforme al artículo 444 del C.G.P.

La parte demandante, pese a haber tenido la oportunidad procesal de hacerlo, no presentó inventario en el que avaluara de manera distinta el inmueble social, y que una vez objetada la partida única del activo, no solicitó el decreto de ninguna prueba tendiente a desvirtuar el valor presentado por la parte actora, teniendo la posibilidad de hacerlo. Recuérdese que el art. 501 del C.G.P señala sobre el trámite de objeciones:

“3. Para resolver las controversias sobre objeciones relacionadas con los inventarios y avalúos o sobre la inclusión o exclusión de bienes o deudas

*sociales, el juez suspenderá la audiencia y **ordenará la práctica de las pruebas que las partes soliciten** y las que de oficio considere, las cuales se practicarán en su continuación. En la misma decisión señalará fecha y hora para continuar la audiencia y advertirá a las partes que deben presentar las pruebas documentales **y los dictámenes sobre el valor de los bienes**, con antelación no inferior a cinco (5) días a la fecha señalada para reanudar la audiencia, término durante el cual se mantendrán en secretaría a disposición de las partes.*

En la continuación de la audiencia se oír a los testigos y a los peritos que hayan sido citados, y el juez resolverá de acuerdo con las pruebas aportadas y practicadas. Si no se presentan los avalúos en la oportunidad señalada en el inciso anterior, el juez promediará los valores que hubieren sido estimados por los interesados, sin que excedan el doble del avalúo catastral."

Ahora bien, consta en el expediente que al acta de inventarios de la parte actora se acompañó el recibo del impuesto predial correspondiente al año 2020, que indica un **avalúo catastral** de \$16.211.000, el cual a juicio del apelante no cumple con los requisitos legales para sustentar el valor comercial del inmueble; posición equivocada en la medida en que en ningún momento se presentó dicho documento como un avalúo comercial, el cual si tendría que cumplir con todos los requisitos echados de menos por el apelante.

En tratándose del avalúo de inmuebles, las partes eligen qué valor asignar a sus bienes: pueden presentar sus avalúos de mutuo acuerdo, pueden basarse en el avalúo catastral determinado por el valor señalado por cada Alcaldía Municipal según las normas de catastro, o por el avalúo comercial, que debe estar respaldado por un dictamen de perito evaluador. También tienen la posibilidad de atender la regla del artículo 444 del C.G.P., para incrementar el avalúo en un 50% del valor catastral.

Así las cosas, los motivos de inconformidad del apelante no son de recibo, porque ni la parte actora ni la Juez de instancia endilgaron al recibo de pago de impuesto predial el carácter de dictamen pericial ni de avalúo comercial, y el valor fijado como avalúo está determinado por el valor catastral adecuadamente reflejado en la factura del impuesto predial, aumentado en un 50% conforme lo permite el citado artículo 444 del CGP.

Nótese que las supuestas debilidades probatorias que el apelante achaca a la diligencia de inventarios cuando señala que de haberse practicado inspección judicial con intervención de perito evaluador el valor sería distinto (no se sabe si superior o inferior), bien pudieron ser subsanadas por él mismo con una mínima diligencia, al presentar su propio inventario o al objetar el valor del inmueble en audiencia, pidiendo las pruebas que considerara convenientes para demostrar el error en el avalúo presentado por la contraparte. Lejos de eso, la parte demandada se limitó a objetar la existencia de la partida, no su valor, señalando que el mismo no era propiedad del actor por tratarse de una –no probada- venta simulada.

Por otro lado, trae a colación el apelante una serie de normas que regulan la expedición de los avalúos catastrales por parte del IGAC y de las Alcaldías, las cuales no son de recibo en este caso puesto que si el propietario o poseedor del inmueble considera que el avalúo catastral fijado por la autoridad no corresponde con la realidad por los aspectos señalados por el apelante, esto es, área, uso, valor del metro cuadrado, construcciones, estado de conservación, etcétera; está facultado para solicitar su revisión o incluso, demandar la determinación de la administración a través de las acciones contenciosas del caso. Sin embargo, mientras dicho avalúo no sea modificado por la administración o anulado por el juez contencioso, tiene pleno valor probatorio en este tipo de procesos.

Así las cosas, le asiste la razón a la Juez de instancia al rechazar la objeción presentada por la parte demandada en la audiencia del 30 de octubre de 2020 y por lo tanto, se confirmará dicha decisión.

En mérito de lo expuesto la Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla,

RESUELVE

PRIMERO: **CONFIRMAR** el auto del 30 de octubre de 2020, proferido por el Juzgado Segundo de Familia de Soledad, por medio del cual denegó las objeciones presentadas por la parte demandante contra los inventarios y avalúos, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia

TERCERO: **DEVOLVER** el proceso al juzgado de origen, una vez se encuentre en firme ésta providencia,

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.

LA MAGISTRADA SUSTANCIADORA,

CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO

Firmado Por:

**Catalina Rosero Díaz Del Castillo
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

128d8bce0ddb07c62c030c3dcfd269cb979569732972e12ea313a61651f440b7

Documento generado en 11/08/2021 09:22:49 AM

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