

REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
NOTIFICACION POR ESTADOS
Art. 295 C.G.P

No. Estado: 099

Fecha Estado: 21 /08/2020

Página: 1 DE 1

Rdo / Origen	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observación de Actuación	Fecha providencia	Cuaderno	Folio	Magistrado
05-440-31-12-001-2020-00006-01 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE MARINILLA	DIVISORIO	MANUEL SALVADOR GIRALDO MARÍN	ANDRÉS FELIPE GALLEGO LONDOÑO Y OTROS	CONFIRMA DECISIÓN APELADA. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA	20/08/2020			CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL



LUZ MARÍA MARÍN MARÍN
SECRETARIA



**REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, veinte de agosto de dos mil veinte

Proceso:	Divisorio
Demandantes:	Manuel Salvador Giraldo Marín
Demandado:	Andrés Felipe Gallego Londoño y otros
Origen:	Juzgado Civil del Circuito de Marinilla
Radicado:	05-440-31-12-001-2020-00006-01
Radicado Interno:	2020-00179
Magistrada Ponente:	Claudia Bermúdez Carvajal
Decisión:	Confirma decisión impugnada pero por razones del Tribunal
Asunto:	De los requisitos especiales de la admisión de la demanda divisoria – De deber de aportar dictamen pericial consagrado en el artículo 406 inciso 3º del CGP, en el que debe determinarse el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición si fuere el caso y el valor de las mejoras cuando estas sean reclamadas.

AUTO INTERLOCUTORIO N° 138

RADICADO N° 2020-00006-01

Procede la Sala a decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la providencia del 4 de marzo de 2020, mediante la cual se rechazó la demanda DIVISORIA promovida por MANUEL SALVADOR GIRALDO MARIN contra ANDRES FELIPE GALLEGO LONDOÑO, JUAN DIEGO GALLEGO LONDOÑO y JUAN JAIME GALLEGO HENAO.

1. ANTECEDENTES

1.1. DE LA DEMANDA Y TRÁMITE

A través de apoderado judicial idóneo, el señor MANUEL SALVADOR GIRALDO MARIN instauró demanda divisoria contra los señores ANDRES FELIPE GALLEGO LONDOÑO, JUAN DIEGO GALLEGO LONDOÑO y JUAN JAIME GALLEGO HENAO, con el fin de que, mediante sentencia definitiva se decretara la división del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 018-22127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla.

La demanda fue inadmitida mediante auto del 18 de febrero de 2020 con el fin de que: i) se corrigiera el avalúo comercial aportado, toda vez que en la metodología implementada por el perito no se hacía un real estudio de las ofertas de bienes semejantes al predio objeto de avalúo, pues éste solo se limita a anunciarlos sin detallar las características físicas por las cuales son objeto de comparación con el predio objeto de proceso y tampoco se indicaba en el mismo el tipo de división procedente para el bien, ni su correspondiente partición material; ii) asimismo para que se adecue la demanda, por cuanto adolece de acápites de pretensiones y no existe correspondencia entre la información con la que finaliza la primera hoja y la que la sucede.

A fin de dar cumplimiento a los requisitos exigidos, el apoderado de la parte actora presentó nuevo libelo demandatorio, en el que señaló como pretensiones de la demanda, la división material del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 018-22127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, en un porcentaje del 25% para el señor MANUEL SALVADOR GIRALDO MARIN y en un porcentaje del 75% en comunidad y proindiviso para los demandados; asimismo se petitionó designar partidor si no lo hicieren de común acuerdo las partes y en caso de no allanarse los demandados al croquis y a los linderos señalados en la demanda; finalmente, se solicitó ordenar el registro de la partición y sentencia aprobatoria de la división y de otro lado, se allegó nuevo dictamen pericial.

1.2. DEL AUTO QUE DISPUSO EL RECHAZO DE LA DEMANDA.

Mediante auto del 4 de marzo de 2020 fue rechazada la demanda, con fundamento en que no se cumplió con el requisito atinente al aporte de dictamen pericial en el que se aclarara la metodología implementada en la experticia y se indicara el tipo de división que era procedente y su correspondiente división material. Ello, por cuanto en el nuevo dictamen

pericial allegado por la parte actora, no se adecuó el método de investigación comparativo del mercado conforme lo establece el art. 1 de la Resolución Nro. 620 de 2008 del IGAC, pues en el análisis de las ofertas de los bienes semejantes al inmueble objeto de división no se indicó el valor de dichos predios a fin de realizar una comparación; tampoco se indicó el tipo de división que era procedente, ni se adjuntó la partición material en el dictamen.

1.3. DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU TRÁMITE

Inconforme con la decisión, el apoderado del extremo demandante se alzó contra la misma, bajo el argumento que el art. 406 del CGP consagra que deberá acompañarse un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que procede y la partición si fuere del caso y en este evento, el perito acreditó su idoneidad para realizar su labor, la cual es cuestionada de manera subjetiva por la juez, siendo esta una prueba que debe ser sometida a contradicción con los lineamientos del debido proceso y valorada en conjunto dentro del trámite. Añadió el sedicente que, según el art. 90 del CGP, es un deber del juez hacer un control formal y no de fondo, por lo que no era procedente cuestionar la idoneidad del perito y el de su trabajo; por ende, al tenor de lo consagrado en los art. 82 a 84 en armonía con el art. 406 del CGP, no es válido jurídicamente que, en un control formal para la admisión de la demanda, se rechace la misma por dicho factor.

Mediante auto del 11 de marzo de 2020, se concedió el recurso de apelación en el efecto suspensivo, ordenándose la remisión del expediente a este Tribunal.

Agotado el trámite correspondiente, el recurso se encuentra en estado de resolverse, a lo que se procederá previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

Debe señalarse primigeniamente que esta Corporación es competente para conocer en apelación la decisión recurrida pues en primer lugar es el superior funcional del Juzgado que la profirió y en segundo, la misma es apelable de conformidad con el numeral 1º del artículo 321 del CGP.

En el presente asunto, se atisba que la demanda instaurada por el señor MANUEL SALVADOR GIRALDO MARIN se encuentra dirigida a obtener la división material del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 018-22127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, persiguiendo el recurrente en este caso, la revocatoria del auto fechado 4 de marzo de 2020 mediante el cual se rechazó la misma por la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos en el auto inadmisorio proferido el 18 de febrero de la misma anualidad.

Así las cosas, como quiera que el rechazo de la demanda tuvo como uno de sus fundamentos la falta de aporte en debida forma del dictamen pericial de que trata el art. 406 del CGP, se hace necesario traer a colación lo establecido en la citada norma, a fin de determinar si eran procedentes las exigencias atinentes a que en el dictamen pericial aportado, el experto debía realizar el estudio de las ofertas de bienes semejantes al predio objeto de avalúo, así como indicar el tipo de división procedente para el bien y su correspondiente partición material; asimismo, en caso positivo, deberá establecerse si tales requerimientos fueron cumplidos por el polo activo, cuestiones que se constituyen en los problemas jurídico a resolver en el sub lite.

Al respecto, procede recordar que la demanda en forma es uno de los presupuestos procesales que deben cumplirse para que pueda operar la tutela judicial y en ello radica la importancia de que tal acto introductor se ajuste a ciertos requisitos legales, ya que, si al momento de emitir la sentencia el juzgador observa que aquella se torna en una inepta demanda, la sentencia habrá de ser inhibitoria.

Ahora bien, uno de los requisitos establecidos para las demandas que versen sobre pretensiones divisorias resulta ser el avalúo pericial del bien materia de proceso. Es así como el art. 406 del CGP que regula lo atinente a los requisitos especiales para la demanda divisoria, establece en su inc. 3º lo siguiente: *"En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama"*.

De la norma en comento se desprende que un requisito especial para la admisión de la demanda de naturaleza divisoria consiste en el aporte de un dictamen pericial, cuya finalidad resulta ser la de establecer previamente no solo el valor del bien materia de proceso, sino también el tipo de división que procede, en tanto constituye un deber del operador judicial determinar cuál es la opción realmente viable, esto es, si el bien es divisible materialmente o si debe ser materia de venta en pública subasta, lo anterior, atendiendo a lo dispuesto por el art. 407 del CGP que en su tenor reza: *"Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta"*.

Sobre tal exigencia normativa, doctrinariamente se ha señalado que constituye una *"útil disposición que establece desde un principio los parámetros que orientan la demanda pues con base en dicha experticia, a cargo del demandante, quedan sentadas las bases para las correspondientes pretensiones, de modo que el demandante podrá solicitar la venta o la división material del bien sobre el cual recae la comunidad atendiendo a esas directrices"*¹.

¹ Código General del Proceso Parte Especial - LOPEZ BLANCO Hernán Fabio — Pág. 406.

Así las cosas, resulta diáfano que el aporte del dictamen pericial en comento corresponde a un requisito formal, expreso y necesario para la admisión de la demanda divisoria, el cual debe ser cumplido con total independencia del tipo de división que se pretenda, esto es, material o por venta, en tanto tal canon normativo no consagra ninguna distinción para su imposición y en razón de ello, no está dado al operador judicial, ni a las partes hacerlo; asimismo, dicho experticio debe ser rendido determinándose en el mismo el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición si fuere el caso y el valor de las mejoras si son reclamadas.

Ahora bien, realizado el análisis de la actuación adelantada dentro del trámite de la referencia se otea que, tal como se reseñó en precedencia, el rechazo de la demanda divisoria formulada por el señor ELKIN ANTONIO GOMEZ RAMIREZ obedeció fundamentalmente a que en el dictamen pericial allegado con fundamento en el art. 406 del CGP, no se adecuó el método de investigación comparativo del mercado conforme lo dispone el art. 1 de la Resolución Nro. 620 de 2008 del IGAC *“pues en el análisis las ofertas de los bienes semejantes al inmueble objeto de división, no indicó el valor dichos predios, de cara a establecer la comparación”* (sic); asimismo la parte actora no indicó el tipo de división que era procedente, ni se allegó con el dictamen la partición material.

Sobre el particular, cabe señalar que en efecto, le asiste razón al recurrente en el sentido de que la primera de las exigencias que en este evento realizó la cognoscente, tendientes a verificar la debida aplicación del método de comparación en el dictamen aportado por la parte actora, **no constituye de manera alguna un requisito para la admisión de la demanda**, pues dicho requerimiento escapa a la órbita del contenido del art. 406 del CGP, en el cual no se encuentra contemplada tal exigencia y por ende, la cognoscente terminó efectuando una exigencia adicional no prevista en la ley.

En ese orden de ideas, no era imperativo que la parte actora desentrañara la supuesta anomalía que se presenta en relación a la indebida aplicación del método comparativo del mercado por parte del perito que rindió el dictamen y, en tal sentido, aunque el razonamiento efectuado por la judex propende por adecuar la experticia a las reglas que considera pertinentes para su viabilidad, no es posible que el mismo sea impuesto en calidad de requisito para la admisión de la demanda, pues como viene de decirse, no existe fundamento jurídico para ello.

En consecuencia, le asiste razón al recurrente en los argumentos ofrecidos para sustentar el recurso sobre dicho tópico, pues la decisión de la cognoscente al rechazar la demanda con base en dicho argumento efectivamente fue desacertada, en razón a que no es dable al operador jurídico exigir requisitos no consagrados por la ley para la admisión de la demanda. Esto, eso sí, sin perjuicio de la controversia que frente al dictamen aportado pueda plantearse por la contraparte al interior del proceso, toda vez que el art. 409 del CGP que consagra el trámite de la contestación de la demanda y de las excepciones, dispone en su parte pertinente: *"Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo"*.

No obstante, encuentra esta Sala que la parte actora se abstuvo de dar cumplimiento a lo ordenado respecto en lo que atina al requisito concerniente a establecer la manera como quedaría la partición, pues si se tiene en cuenta que al inadmitir la demanda se indicó que la misma adolecía del acápite de pretensiones y que en ella no se había indicado el tipo de división procedente para el bien, ni lo concerniente a la correspondiente partición material, si fuere el caso, resultaba potísimo que si al pretender dar cumplimiento a tales exigencias se indicó que la división pretendida era la material, entonces en atención al mandato imperativo del art 406 CGP, se hacía indispensable que el dictamen pericial diera cuenta de entrada sobre lo concerniente a la partición, lo que omitió cumplir el extremo demandante.

Es así como en el dictamen aportado a fls. 19 a 40, si bien el perito RUBEN DARIO ARENAS NARANJO en el acápite de "CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO" refiere que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 018-22127 es susceptible de divisiones en áreas iguales o superiores a 6.400 m², como divisiones materiales, parcelación, condominio, loteo o cualquier división física que implique conexión con el área mínima requerida, lo cierto es que de manera alguna en dicho experticio se determinó la partición material del inmueble de cara a la división pretendida, pese a que ello hace parte de los presupuestos consagrados expresamente en el citado art. 406 del CGP, lo que, como viene de trasegarse, constituye un requisito que debe cumplirse desde la presentación de la demanda y de contera, debe ser cumplido imperativamente, so pena de conllevar a la inadmisión y rechazo de la misma al tenor del art. 90 del CGP.

Así las cosas, se observa que le asiste razón a la A quo al señalar que la parte demandante no dio estricto cumplimiento al requisito contenido en el inc. 3° del art. 406 del CGP, pero, se repite, no en razón a la forma como se aplicó el método de investigación comparativo del mercado dentro del dictamen, en tanto se reitera, la norma no contempla dicho requisito, estando vedado al operador judicial efectuar exigencias no establecidas por la ley como requisitos para la admisión de la demanda, sino por no haberse señalado dentro de la experticia allegada la partición material del inmueble, lo cual, indubitadamente, sí constituye un elemento para la admisión.

En conclusión, en armonía con lo analizado en precedencia se CONFIRMARÁ la decisión de primera instancia, pero por las razones expuestas por este Tribunal, esto es, en tanto fue acertada la decisión adoptada por la cognoscente al haber rechazado la demanda, pero por falta la de cumplimiento del requisito atinente a la partición material del bien objeto de demanda dentro del dictamen pericial allegado, en cumplimiento al art. 406 del CGP.

No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme al artículo 365 del CGP, pues se está en una etapa preliminar, donde ni siquiera se ha trabado la relación jurídico procesal.

Sin necesidad de más consideraciones, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- CONFIRMAR la decisión apelada, pero por las razones del Tribunal, en armonía con la motivación.

SEGUNDO.- No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, acorde a los considerandos.

TERCERO.- DEVOLVER en forma virtual las diligencias al juzgado de origen, una vez alcance ejecutoria este auto.

NOTIFÍQUESE



CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA