

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., diecinueve de mayo de dos mil veintitrés

Referencia: 25286-31-03-001-2018-00319-01

Se decide el recurso de apelación formulado contra el auto de 11 de agosto de 2022 proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, dentro del proceso divisorio que Miguel Antonio Salgado Galvis siguió en contra de Julie Soley Salgado Prieto, José Vicente Galvis Salgado, Jaime Galvis, Elkin Alonso Salgado Prieto, Pablo Salgado Galvis, Irma Beatriz Galvis de Rodríguez, María Elena Galvis Garzón y Ofelia Salgado Galvis.

ANTECEDENTES

1. El proceso informa, en lo importante para decidir, que el demandante promovió el litigio con la finalidad de que se decrete la división *ad valoren* del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1958266, cuya titularidad comparte con los convocados, con quien, advirtió, no efectuó pacto de indivisión que obstaculice el buen suceso de su pretensión.

2. Los demandados, enfrentaron aquella división porque se inclinaron al fraccionamiento material que hallaron viable con

fundamento en que el bien cuenta con un área aproximada de 1185mt². Entre diversos pronunciamientos, anotaron que con el accionante acordaron que *“se dejaría el inmueble... para ser dividido materialmente y no por venta, ya que, con el producto de ésta, a muchos de los comuneros les tocaría vivir, literalmente, en la calle, por tanto, se presume que operó un pacto de indivisión”*.

3. El juez, de oficio decretó un dictamen a efectos de enjuiciar si es posible la división material, labor que se encomendó al auxiliar de la justicia Arango Jaramillo, quien conceptuó que *“dentro del análisis normativo realizado a partir del documento rector de la actividad edificadora, decreto municipal 0140 de 2000 y concepto de uso de suelo suministrado se determina que el predio de acuerdo con la densidad máxima puede ser dividido hasta en 9.95 unidades. Sin embargo, en términos de viabilidad comercial se inviabiliza el proceso de subdivisión considerando que para ello se deberá tramitar una licencia urbanística con sus respectivas sesiones”*.

Con posterioridad el otrora fallador decretó el interrogatorio del petiro, diligencia que no se cumplió.

4. El sentenciador, a través del auto apelado, dispuso la almoneda del activo con soporte en que no se demostró pacto de indivisión, providencia que fue lacónica atendiendo a que no analizó

con profundidad las intervenciones de los convocados y lo dicho en la experticia.

5. Los enjuiciados, recurrieron en apelación la disposición reseñada con óbice en que no podía ordenarse el remate en virtud de que no alegaron la existencia de un pacto de indivisión; sostuvieron que las probanzas recopiladas apuntan a que la heredad puede fraccionarse materialmente; enfatizaron que el perito no sustentó adecuadamente su trabajo, a más de que no se escuchó su versión en audiencia y anunciaron que *“las personas que viven en el predio y que son los comuneros del bien, son personas hermanas de la parte actora, todos son ancianos sin pensión... con ninguna formación intelectual... y quienes por esa esta razón nunca tuvieron la posibilidad de trabajar... por lo que... solicitaron que se ampare a estos ancianos indefensos... ya que al ocurrir (el remate y no la división material)... con el dinero irrisorio que les pudiere corresponder, no encontrarían un lugar donde pernoctar el resto de su vida”*.

6. El *a-quo*, concedió la apelación en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

Con observancia de los elementos incorporados en el expediente y en las intervenciones de las partes, es pacífica la tensión existente respecto de si el predio puede o no fraccionarse materialmente, si se tiene que el demandante anunció que no procede esa división, mientras que los demandados tienen una idea opuesta atendiendo a que apuntan lo contrario bajo la egida de que el activo cuenta con un área aproximada de 1185mt².

Ese enfrentamiento fue detallado en la primera instancia, en consideración a que el juez dispuso la elaboración de un dictamen oficioso en función de averiguar si procede o no la división pedida, trabajo que a la postre fue arribado por el experto Arango Jaramillo, quien conceptuó que *“dentro del análisis normativo realizado a partir del documento rector de la actividad edificadora, decreto municipal 0140 de 2000 y concepto de uso de suelo suministrado se determina que el predio de acuerdo a la densidad máxima puede ser dividido hasta en 9.95 unidades. Sin embargo, en términos de viabilidad comercial se inviabiliza el proceso de subdivisión considerando que para ello se deberá tramitar una licencia urbanística con sus respectivas sesiones”*.

A partir de lo expuesto, no es factible arribar a una conclusión absoluta que despeje si el bien puede o no fraccionarse, esto, atendiendo a que el perito no fue contundente, si se tiene que

prohijó esa desintegración sin detallar su posibilidad de cara a los específicos porcentajes de titularidad de cada codueño.

Ese panorama imponía escuchar la declaración del perito para despejar sus imprecisiones, tanto más cuando éste cambió de parecer, habida cuenta de que se opuso a su inicial conclusión de división material, pues finalizó diciendo que *“en términos de viabilidad comercial se inviabiliza el proceso de subdivisión considerando que para ello se deberá tramitar una licencia urbanística con sus respectivas sesiones”*.

Dicha convocatoria de perito bien podía insistirse con acopio en el artículo 228 del Código General del Proceso, según el cual, *“la parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen”*, (énfasis fuera del texto).

Empero, en el certamen no se oyó a dicho auxiliar de la justicia, de ahí que haya lugar a considerar anticipada la determinación que dispuso la división *ad valoren*, en tanto que el juzgador ha debido convocar al experto con miras a que, con cimiento en sus explicaciones y aclaraciones, despejará si al final de cuentas es plausible o no el fraccionamiento en los términos solicitados por los demandados.

Cumple destacar, que si no se efectúa lo anterior se negaría el derecho a los accionados de indagar con detalle sobre el tipo de separación que pretenden, desenlace que debe evitar el juez, ya que, por mandato del artículo 11 del Código General del Proceso, *"al interpretar la ley procesal (...) deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial"*.

En suma, el fallador conminado está a desarrollar una actividad demostrativa más exhaustiva en función de descifrar si es plausible o no la separación material, ejercicio que bien puede cumplir mediante la obtención de los informes técnicos de las entidades municipales o de planeación competentes, cuyo requerimiento puede disponer de oficio *"cuando a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia ... o cuando existan*

fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar la decisión del sendero de la justicia material”; (énfasis fuera del texto, ST1656-2018).

Por lo tanto, se declarará prematura la disposición confrontada,

DECISIÓN¹

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca **declarar prematuro** del auto impugnado, para que el juez proceda conforme con lo advertido.

Sin condena en costas por no aparecer causadas. En firme este auto remítase la actuación a la oficina de origen.

Notifíquese y cúmplase,

¹ Para la resolución de la presente actuación constitucional se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/EvThYSalnK5KltU5MlvCrKIBSqbxRNbuhTeL4S4_FPMPzw?e=XS6CJN

Firmado electrónicamente

JAIME LONDOÑO SALAZAR

Magistrado

Firmado Por:
Jaime Londono Salazar
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **1675eeeb68f694d247c4b66991c848a03a815f03bb90b64c9b97323960ffcc07**

Documento generado en 19/05/2023 07:40:02 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>