

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CIVIL-LABORAL DEL CIRCUITO**

Yarumal, veinticuatro de junio de dos mil veintiuno

Referencia:	Proceso Ejecutivo
Demandante:	Concivelsa y Cia S.A.S.
Demandado:	Asociación de Vivienda Comunitaria La Divina Misericordia
Radicado:	2016-00152
Decisión:	No repone- no concede recurso de apelación
Providencia:	Auto de Sustanciación No. 86

Procede el Juzgado a resolver sobre el recurso de reposición y sobre la concesión del recurso de apelación formulado de manera subsidiaria, si fuere el caso, por el vocero judicial de la parte demandante, contra la providencia del 23 de abril de 2021, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho.

**1. ANTECEDENTES**

**1.1. De la providencia objeto del recurso**

En la providencia que es objeto del recurso de reposición, de fecha 23 de abril de 2021, este Juzgado, negó la solicitud formulada por el apoderado judicial de la entidad demandante, orientada a que se designara perito con el objeto de que avaluara la mera titularidad o la nuda propiedad de los predios embargados, con el fin de seguir adelante la ejecución fundado en que además de que no se ha practicado el secuestro de los bienes, ante la imposibilidad de identificar las construcciones o principios de construcción a los que se asignaron las matrículas inmobiliarias sobre las cuales recae el embargo y que tampoco procede sobre las mejoras, la ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA LA DIVINA MISERICORDIA, LLANOS DE CUIVA funge como propietaria plena, en cuanto no se ha inscrito, derecho de usufructo a favor de un tercero, en ninguno de los bienes, que radique en la misma, únicamente la nuda propiedad.

**1.2. El fundamento de los recursos**

Por vía del recurso de reposición, solicita el vocero judicial de la demandante la revocatoria de la decisión contenida en la referida providencia del 23 de abril de 2021, y que se ordene, en su lugar, el avalúo y el remate de la nuda propiedad embargada para no hacer nugatorio el derecho de su poderdante, esto es, de la sociedad CONCIVELSA Y CIA S.A.S.

Para sustentar este medio de impugnación, señaló, en síntesis, que la demandada ha impedido el secuestro de los bienes embargados, toda vez que una vez registrado el embargo del inmueble de mayor extensión, lo sometió al régimen de propiedad horizontal y en la escritura pública, realizó una descripción confusa de los linderos generales dejando en un limbo jurídico no solo al inmueble sino los derechos y las expectativas del acreedor, toda vez que la aclaración de la escritura de régimen de propiedad horizontal únicamente la puede realizar la titular del

derecho de propiedad, o sea la demandada, que está interesada en dilatar indefinidamente el proceso hasta lograr una perención, destacando que el ordenamiento jurídico no puede dejar en un punto muerto un proceso por la falta de acción del demandado, y que en estos eventos es necesario acudir a los principios generales del derecho.

Precisó finalmente que el artículo 669 del CC que define el dominio, señala que la propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad y que el acreedor, quien ha realizado todas las actuaciones procesales tendientes a satisfacer jurídicamente sus acreencias, está solicitando el avalúo y remate de la nuda propiedad para de esta manera proceder como titular del bien aclarar o revocar el reglamento de propiedad del bien y satisfacer las pretensiones económicas del ejecutante.

### **1.3. El tema de decisión**

Teniendo en cuenta que se surtió válidamente el traslado del recurso de reposición sin que la demandada se pronunciara dentro del término de ley, debe este Despacho, atendiendo a las razones que lo sustentan, determinar si la decisión contenida en el auto del 23 de abril de 2021, consistente en negar la designación de perito con el objeto de que avalúe la mera titularidad o la nuda propiedad de los predios embargados, en razón de que el embargo recae sobre la propiedad plena y no se ha practicado el secuestro, debe revocarse para ordenar, en su lugar, el avalúo y el remate de la nuda propiedad embargada para no hacer nugatorio el derecho de de la sociedad CONCIVELSA Y CIA. S.A.S. y continuar la ejecución.

Para tal efecto, las consideraciones jurídicas habrán de concretarse en las generalidades del recurso de reposición, el concepto de nuda propiedad y la procedencia del avalúo.

## **2. CONSIDERACIONES**

### **2.1. Del recurso de reposición.**

Dispone el artículo 318 del Código General del Proceso que: “...*el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez (...), a fin de que se revoquen o se reformen...*”

Con este recurso se busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella y reconsidere la decisión en forma total o parcial, para que la confirme, la revoque o la modifique, según el caso.

Así lo tiene definido la doctrina, en cuanto sostiene que el recurso de reposición es un remedio procesal mediante el cual el juez que conoce del proceso tiene la oportunidad única de reconsiderar un punto ya decidido por él, y enmienda el error en que ha incurrido y pronuncia una nueva resolución ajustada a derecho<sup>1</sup>.

Previó el legislador que dicho medio de impugnación deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito presentado dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto, lo cual exige al recurrente, que ataque o censure los fundamentos de la decisión, con expresión clara y precisa de los motivos por los cuales considera que la decisión se debe revocar, modificar o aclarar.

---

<sup>1</sup> CARDONA GALEANO, Pedro Pablo. Manual de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Parte General, Editorial Leyer, Cuarta Edición, Pág. 629).

## **2.2. Del dominio, el Usufructo y la nuda propiedad.**

El Código Civil define el dominio, en el artículo 669 del Código Civil, como el derecho real de una cosa corporal (bien), para gozar y disponer de ella, y en la misma disposición prevé que la propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

En otras palabras, la nuda propiedad es el derecho de una persona a ser dueño de un bien con la limitación de no poder hacer uso y disfrute del mismo, en cuanto este derecho se radica en el usufructuario quien, de conformidad con el artículo 823 del Código Civil, ostenta un derecho real que lo faculta para gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.

Establece el artículo 824 del mismo estatuto sustantivo que el usufructo supone la existencia o coexistencia de dos derechos reales claramente identificados: el del nudo propietario y el del usufructuario.

## **2.3. Del avalúo en los procesos ejecutivos.**

Prevé el artículo 444 del CGP, que procederá el avalúo de los bienes, una vez que se haya practicado el embargo y secuestro y se haya notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, conforme a las reglas que allí se enuncian, en los siguiente a saber:

*1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.*

*2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.*

*(...).*

*4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.*

*(...)*

*6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones (...)."*

## **3. EL CASO CONCRETO**

Conforme ha quedado expuesto, la pretensión que por vía del recurso de reposición formula el vocero judicial de la parte demandante se orienta, en esencia, a que sea revocada la providencia

del 23 de abril de 2021, que negó la designación de perito con el objeto de que avalúe la mera titularidad o la nuda propiedad de los predios embargados, y que se ordene, en su lugar, el avalúo y el remate de la nuda propiedad embargada para no hacer nugatorio el derecho de la sociedad acreedora CONCIVELSA Y CIA. S.A.S. y continuar la ejecución.

Para efectos de resolver, preciso es aclarar, delantadamente, que si bien en el auto del 29 de noviembre de 2016, obrante a fls. 29 a 31 del cuaderno principal que libró la orden de pago, se decretó, igualmente el embargo del inmueble de mayor extensión de propiedad de la demandada, distinguido con la MI No. 037-57042 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, dicha medida no se inscribió, como erróneamente lo afirma el recurrente, como puede constatarse en los fls. 33 a 35, dado que, para esa fecha, la matrícula de ese inmueble se había se encontraba cerrada en virtud de haberse sometido dicho bien al régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública 223 del 29 de abril de 2005, por lo que, la medida de embargo fue decretada sobre cada una de las matrículas inmobiliarias que fueron abiertas, a solicitud de la ejecutante, en auto del 24 de enero de 2017 -fls. 193- y que fue debidamente inscrita, según consta a fls. 195.

Debe también precisarse que la confusión en los linderos contenida en la escritura pública No. 223 del 29 de abril de 2005, mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal por la demandada, no versa sobre el inmueble de mayor extensión, sino sobre los bienes de uso privado que en dicho bien serían construidos y sobre los cuales recae el embargo y que la perención que, según el recurrente busca lograr la demandada, en cuanto su interés es dilatar indefinidamente el proceso, carece de regulación en el ordenamiento jurídico, y el desistimiento que regula el CGP, para sancionar la inactividad de las partes en el proceso, solo procedería en este caso, en los términos del artículo 317, numeral 2, literal b del CGP, esto es, si el proceso permanece inactivo por más de dos años, habida consideración que ya se ordenó seguir adelante la ejecución.

Ahora bien y en punto al avalúo y remate de la mera titularidad o la nuda propiedad de los predios embargados, que se erige en el aspecto medular del recurso horizontal, debe reiterar este Despacho, la improcedencia de lo solicitado, dado que, como se indicó en las consideraciones, el avalúo, al tenor del artículo 444 del CGP, solamente podrá realizarse, una vez que se haya practicado el embargo y secuestro del bien o del derecho que se pretende avaluar, lo que en este caso no acontece.

Basta, al efecto, remitirse a los certificados de matrícula inmobiliaria obrantes en los fls. 222 a 283 del cuaderno principal, para constar que **el embargo decretado y practicado en este proceso no recae sobre la mera titularidad o nuda propiedad, sino sobre la propiedad plena** que la demandada ostenta sobre cada uno de los bienes que se proyectaban construir en el inmueble de mayor extensión y sobre los cuales no se ha constituido derecho real de usufructo, que limite el uso y goce de la cosa por parte de la Asociación de Vivienda Comunitaria La Divina Misericordia.

Preciso es reiterar, además, que a la fecha los bienes proyectados y que tienen matrícula inmobiliaria independiente del lote de mayor extensión, no han podido ser secuestrados ante la imposibilidad de identificarlos por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, como lo exige el artículo 83 del CGP; identificación que es requisito *sine qua non* para que puedan ser objeto de remate, sin que sea posible tampoco considerarlos como mejoras, susceptibles de secuestro, como lo dispuso el Tribunal Superior de Antioquia, en providencia del 2 de junio de 2020 -fls. 4 al 7 del cuaderno de apelación-.

Lo anterior autoriza para que no se acceda a REPONER la providencia impugnada y para que sea denegado el recurso de apelación que se invocó de manera subsidiaria, en cuanto dicho medio de impugnación, regido por la taxatividad, no está consagrado en el artículo 321 del CGP, para la providencia que niega la designación de perito para el avalúo de bienes o derechos, menos aun si dichos bienes o derechos no han sido embargados ni secuestrados, como en este caso acontece; disposición según la cual la apelación procede para las sentencias de primera instancia y los siguientes autos dictados también en primera instancia: *1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas; 2. El que niegue la intervención de sucesores procesales o de terceros; 3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas; 4. El que niegue total o parcialmente el mandamiento de pago y el que rechace de plano las excepciones de mérito en el proceso ejecutivo; 5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva; 6. El que niegue el trámite de una nulidad procesal y el que la resuelva; 7. El que por cualquier causa le ponga fin al proceso; 8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedir la o levantarla; 9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano y 10. Los demás expresamente señalados en este código”.*

Lo anterior no obsta para que, atendiendo las manifestaciones que hace el recurrente en punto a la continuidad del proceso, cuyo objeto es la realización de los derechos sustanciales, como el que le asiste a la entidad acreedora se disponga por Juzgado, en cumplimiento de los deberes que le impone el artículo 42 del CGP y específicamente el de “Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, presidir las audiencias, adoptar las medidas conducentes para impedir la paralización y la dilación del proceso y procurar la mayor economía procesal”, REQUERIR a la representante legal de la Asociación de Vivienda Comunitaria La Divina Misericordia, para que, en el término de 30 días y atendiendo igualmente a los deberes que tiene de proceder con lealtad y buena fe en sus actuaciones, no obstaculizar el desarrollo de las audiencias y diligencias y colaborar con el juez en la práctica de pruebas y diligencias - art. 78, numerales 1, 3 y 8 del CGP- adelante las gestiones necesarias, con la asesoría de los profesionales que requiera, y en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal, para que se identifiquen, en debida forma y acorde con los planos los bienes de uso privado, descritos en la escritura pública 223 del 29 de abril de 2005 y sobre los cuales recae el embargo, allegando al proceso las correcciones y/ o aclaraciones, de modo que pueda practicarse el secuestro y seguidamente el avaluo y remate de éstos.

Se advertirá igualmente a la demandada, que de persistir en su conducta omisiva que ha obstaculizado la diligencia de secuestro y el consecuente avalúo, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 444, numeral 3, del CGP, en armonía con el 233 íb.

Consecuente con lo expuesto y sin que sean necesarias consideraciones adicionales, el Juzgado Civil laboral del Circuito de Yarumal Antioquia,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** NO REPONER, el auto calendarado el 23 de abril de 2021 del 23 de abril de 2021, que negó la designación de perito con el objeto de que avalúe la mera titularidad o la nuda propiedad de los predios embargados, por las razones expuestas.

**SEGUNDO:** NO CONCEDER el recurso de apelación formulado de manera subsidiaria, dada su improcedencia, en los términos del artículo 321 del CGP.

TERCERO: REQUERIR a la representante legal de la la Asociación de Vivienda Comunitaria La Divina Misericordia, para que, atendiendo igualmente a los deberes que tiene de proceder con lealtad y buena fe en sus actuaciones, no obstaculizar el desarrollo de las audiencias y diligencias y de colaborar con el juez en la práctica de pruebas y diligencias como es la de - art. 78, numerales 1, 3 y 8 del CGP- adelante las gestiones necesarias, con la asesoría de los profesionales que requiera, y en coordinación con la Oficina de Planeación Municipal, para que se identifiquen, en debida forma y acorde con los planos los bienes de uso privado, descritos en la escritura pública 223 del 29 de abril de 2005 y sobre los cuales recae el embargo, de modo que pueda practicarse el secuestro y seguidamente el avaluo y remate de éstos.

CUARTO: ADVERTIR, igualmente, a la demandada, que de persistir en su conducta omisiva que ha obstaculizado la diligencia de secuestro y el consecuente avalúo, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 444, numeral 3, del CGP, en armonía con el 233 íb.

**NOTIFIQUESE,**

**GLORIA ESTELA GARCÍA TORO**

**Jueza**

*Auto notificado en ESTADO No. 066 el 25 de junio de 2021.*

**Firmado Por:**

**GLORIA ESTELA GARCIA TORO**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE YARUMAL-ANTIOQUIA**

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: **fb217551ff4670faed0ae618c164849fea03f44828ee6182d6e68d408a58c244**

Documento generado en 24/06/2021 03:14:15 PM

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