



RADICADO: 43.597 (08638318900120150036205)

TIPO DE PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: FREDDY ANTONIO RAMOS DE LA HOZ Y OTROS

DEMANDADO: ROBERTO RAMOS DE LA HOZ Y OTROS.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA SEXTA DE DECISIÓN
CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, seis (06) de diciembre del año dos mil veinte (2021)

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación contra el auto de fecha tres (03) de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga al interior del proceso divisorio, seguido por FREDDY ANTONIO RAMOS DE LA HOZ, CARLOS ARTURO RAMOS DE LA HOZ, LUÍS ANTONIO RAMOS GUETTE, MIRYAM MERCEDES, RAMOS, GUETTE, FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE y LUÍS ALFONSO RAMOS DE LA HOZ contra ROBERTO RAFAEL RAMOS DE LA HOZ, MARLENE ESTHER RAMOS DE LA HOZ, LUDYS MARÍA RAMOS DE LA HOZ y NURYS SOFÍA RAMOS DE LA HOZ.

ANTECEDENTES

1. El Tribunal Superior de Barranquilla, Sala Sexta de Decisión Civil Familia, por medio de la Magistrada Ponente Dra. Sonia Esther Rodríguez Noriega, profirió sentencia de fecha 03 de septiembre de 2020, en donde se ordenó rehacer el trabajo de partición de los bienes inmuebles objeto del proceso, identificados en los folios de matrícula inmobiliaria con números 045-41010 y 045-41011. Así mismo, se indicó en el fallo que debía de establecerse si la división en materia resultaba procedente, sin que se desmejore el valor de los bienes, teniendo en cuenta el área objeto de la división, la naturaleza de los bienes y la zona en que se encuentran estos ubicados.
2. De conformidad con la parte resolutive de la sentencia de fecha 03 de septiembre de 2020 proferida por el Tribunal Superior de Barranquilla, el perito designado Juan Carlos Coronado Granados, presentó un nuevo documento de partición, en donde se concluyó que no resultaba factible la división de los lotes.



3. El juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga Atlántico, mediante auto de 03 de septiembre de 2021 decretó la venta en pública subasta de los inmuebles objeto del proceso identificados con los folios de matrículas inmobiliarias número 045-41011 con área de 50 hectáreas, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sabanalarga Atlántico, en concordancia con el artículo 411 del Código General del proceso.

Adicionalmente, ordenó el secuestro y avalúo de los bienes inmuebles, indicando que una vez se practicaran las diligencias correspondientes, se procederá a fijar fecha y hora para la realización del remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, señalando que la base para hacer postura será el total del avalúo.

4. Dentro del término legal Octavio de Jesús Peña Cervera, en calidad de apoderado judicial del señor Carlos Tamos de la Hoz, Luis A. ramos de la Hoz (*9), Cristóbal Julio Bretel Quinto obrando como apoderado judicial de los señores Roberto Ludys, Nutrys y Marlene Ramos de la Hoz, interpusieron recurso de apelación de la providencia de fecha del 03 de setiembre de 2021.

FUNDAMENTOS DEL RECURRENTE

1. Por parte de CARLOS RAMOS DE LA HOZ

Octavio de Jesús Peña Cervera, en calidad de apoderado judicial de Carlos Ramos de la Hoz presenta recurso de apelación de la providencia de fecha 3 de septiembre de 2021, con fundamento en los siguientes argumentos:

Manifiesta que no se encuentra soportado mediante prueba idónea y oportunamente allegada al proceso, la manera objetiva y concreta conforme a la ley, la costumbre, la doctrina y la jurisprudencia de cómo se afectan los legítimos intereses de las partes relacionadas en el proceso al momento de producirse la partición aprobada tanto por el demandante como demandado y cuya aceptación se motivó dentro del término oportuno ante el Juzgado, en razón a la decisión adoptada por el Tribunal Judicial Superior de Barranquilla.

Indica que, por acuerdo de las partes del proceso, se definió expresamente que se deseaba la partición de la extensión superficiaria de los predios adyacentes identificados con Matriculas Inmobiliarias número 045-41010 y la 045-41011 emanadas de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sabanalarga Atlántico. Por lo tanto, considera que se vulnera el debido proceso en virtud de las consideraciones del Juzgado para proferir la providencia de fecha 3 de septiembre de 2021.



Señala que la normativa del proceso divisorio en Colombia es clara y contundente debido a que en virtud de esta, prima lo solicitado por lo demandante en la demanda principal y lo que se encuentra plenamente probado en la demanda de conformidad con el numeral 4 del artículo 82 del Código General de proceso, lo cual en el caso en concreto es la partición de los bienes rurales y no su venta, constituyéndose un error jurídico debido a que dentro de las pretensiones de la demanda principal se encuentra la venta de una casa de habitación cuya ubicación esta por fuera de la jurisdicción de ubicación de los predios rurales, lo cual reafirma contemplado por el Código Civil en su artículo 12334.

Expresa que no se incluyó en la providencia el alcance de la venta pública subasta del título minero en mención, de conformidad con los expedientes del proceso, al igual que con el texto que motiva el recurso de apelación., de conformidad con el artículo 14 del CGP.

Considera lesiva la parte resolutive de la providencia apelada, debido a que atendiendo al alcance jurídico del artículo 82 numeral 4 del artículo 2334 del código civil colombiano, no se dinamizo según lo define la foliatura del presente caso, la modificación de las pretensiones de la demanda principal tal y como lo determina el artículo 93 del CGP.

Indica que no existe plena prueba de conformidad con los artículos 243, 244 y 260 del Código General del Proceso como indicios al tenor de los artículos 240 y 242 del citado código, que soporten acoger la afirmación del perito Coronado Granados respecto a que no es posible la división del bien, lo cual fue empleado para motivar la parte resolutive del auto apelado.

Solicita que se revoque toda la parte resolutive de la providencia de fecha 3 de septiembre de 2021 y en su lugar se decrete la partición del predio objeto de la referencia y relacionados con las matriculas inmobiliarias número 045-41010 y la 045-41011 emanadas de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico al tenor del artículo 407 del Código General del Proceso.

2. Por parte de Luis A. Ramos de la Hoz

Interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación con base en los siguientes argumentos:

Indica que el Juzgado no ha debido acoger la conclusión a la que llego el profesional Juan Carlos Coronado Granados por las razones que se expresarán a continuación. En primer lugar, en cuanto a que la cuota parte que le corresponde



a cada uno de los comuneros proindiviso no se ajusta a la medida establecida por la UAF, señala que el profesional Juan Carlos Coronado Granados no puede dar por sentado que la porción o cuota parte del terreno que le corresponda a cada uno de los comuneros proindiviso tenga que ser usado para la agricultura o sustento del núcleo familiar de cada uno de ellos, debido a que el comunero le puede dar el uso que desee. Así mismo, señala que los predios rurales tienen las características de que en su gran mayoría gozan de la divisibilidad debido a que no exigen grandes inversiones para su división sin el menoscabo económico de los comuneros proindiviso.

Indica que el profesional Juan Carlos Coronado, motivo la improcedencia de la división, con fundamento en sus presunciones subjetivas, sin explicar o informar cuanto sería el monto monetario que debía invertirse para realizar la división material, demostrando que el informe realizado es de carácter sesgado y por lo tanto no goza de imparcialidad.

Manifiesta que el profesional Juan Carlos Coronado Granados, se encuentra inhabilitado para seguir actuando como perito del proceso, por tener una inhabilidad funcional, la cual se desprende de una posición funcional o del desempeño de ciertos empleos públicos, por encontrarse incurso en la causal consagrada en el numeral 8 del artículo 50 y parágrafo 3 del Código General del Proceso.

Con fundamento en los anteriores argumentos, solicita que se revoque el auto de fecha 03 de septiembre de 2021 y en consecuencia se deje sin efecto el mencionado auto, por violación al debido proceso.

3. Por parte de Roberto Ramos de la Hoz, Ludys Ramos de la Hoz, Nurys Ramos de la Hoz y Marlene Ramos de la Hoz

Por medio del abogado titulado Cristóbal Julio Bertel Quintero, los recurrentes presentaron recurso de apelación con fundamento en los siguientes argumentos.

Respecto al informe rendido por el perito arquitecto Juan Carlos Coronado Granados, el cual fue empleado por el Juzgado para motivar la providencia acusada, en cuanto a la conclusión de que con la división de los inmuebles objeto del proceso los comuneros pueden verse circunstancialmente afectado jurídica y materialmente, consideran los recurrentes que el texto obedece a una interpretación de carácter subjetivo y no a una incidencia de carácter jurídico de conformidad con los derechos e intereses legítimos de cada comunero en razón de que:

- Se invoca en incidencia de desmejoramiento el interés de 10 comuneros cuando en realidad son 8, debido a que uno de ellos cedió su individualidad de derechos



a tres personas, por lo tanto, esos tres son uno y encontrándose la incidencia errada a luz de los argumentos del perito debido a que se están distribuyendo los medios en datos inexistentes. Por lo tanto, se señala que en la foliatura el comunero es el titular de una octava parte y no de una de décima parte.

- Se indica que en el informe pericial no se relaciona a cabalidad superficial de la matrícula Inmobiliaria No. –o45-41011, es decir 60 Has por lo tanto al no sumarse a la cavidad superficiaria de la Matrícula Inmobiliaria No. 045-41010 es decir 18 Has, se le resta a cada comunero 7 Has 2500 Mts² y a los tres comuneros (sobrino) la cantidad de 16.666 mtst², en consecuencia no se afecta el interés de ningún comunero.
- Se señala que se acude por analogía a la influencia de desmejoramiento de cada comunero por la incidencia de la UAF en el alcance jurídico de la ley 160 de 1994, pero es la misma ley invocada la que condiciona el presente asunto mientras no se adopte el respectivo plan parcial. Así mismo, se indica que los predios urbanizables no ubicados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, salvo en los casos previsto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, poniendo en presente que el anterior supuesto no se presenta en el caso concreto. Por lo tanto, señala que el perito omite valorar con el fin de definir la inviabilidad de la pretendida partición referenciada, las excepciones de la subdivisión de los predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previsor en la ley 160 de 1994, las cuales serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio , trámite y perdición de licencias urbanistas; y los predios resultantes solo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen al tenor del artículo 167 del CGP.

De conformidad con lo anterior, se señala que no se soporta documentalmente dicha gestión, omitiendo así mismo describir que el predio rural es de carácter minero más no agrícola. Concluyéndose que, el perito Juan Carlos coronado Granados no soportó documentalmente cual es el área permitida de cada predio para poder ser objeto de división material en la zona del corregimiento de arroyo de piedra.

- Se indica que tratándose de un bien de explotación Minera no se argumenta en el informe pericial la desproporción de desvalorarse el producto que de allí se extrae en comparación con los precios indicativos por la Agencia Nacional minera.



- Se considera lesivo el informe rendido por Juan Carlos Coronado ya que insta a la venta en pública subasta sin tener en cuenta la ubicación del título minero que opera legalmente en el predio, lo cual conforme a la foliatura se definió asignar por asignación de porcentaje descatalogando la aplicación valorativa de la influencia jurídica de la UAF.

Se expresa que el proceso divisorio es una acción civil o demanda con la cual se pretende que el juez decreta la división de un bien proindivisión, o su venta, según lo solicite el demandante. Sobre este asunto se manifiesta que existen dos circunstancias de Modo, Tiempo y espacio que deslumbran la afectación de los legítimos derechos e intereses de las partes intervinientes, tales como:

1. La demanda principal en la segunda de sus pretensiones y en el traslado para efectos de subsanar la demanda en fecha 10 de junio de 2011 contempla: “Decretar la División Material de los bienes inmuebles de propiedad del demandante y demandado en común y proindiviso (...)”
2. Probándose que tanto como demandante y demandado acogieron y coadyuvaban la alternativa de optar por la división material del predio objeto de la referencia de conformidad con la sentencia de 5 de diciembre de 2012 en los folios 29 y 30 del cuaderno 3, en donde se requirió aportar los respectivos dictámenes periciales, determinado con exactitud el tipo de división y la partición, sin resultar menester.
3. Indica que a la luz del Código Civil Colombiano es viable la partición del predio entre los comuneros del presente caso en virtud del numeral 2 del artículo 2334. Así mismo se solicita que se tenga en cuenta los artículos 4, 11 y 14 de la ley 1564 de 2012, al igual que se reconozca a favor de los recurrentes la incidencia de los artículos 14 y 29 superior, por medio de los cuales se reconocen que los derechos al reconocimiento a la personalidad jurídica y el debido proceso considerados como fundamentales.

Por lo tanto, se pide que se revoque la parte resolutive en sus cinco puntos de la providencia adiada el 03 de septiembre de 2021 emanada del despacho el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito d Sabanalarga por fundamentarse en el informe de aclaración y complementación de peritaje rendido por Juan Carlos Coronado Granados.

PROBLEMA JURÍDICO

Le corresponde a la Sala determinar si resulta procedente el decreto proferido por el Juzgado en primera instancia, sobre la venta en pública subasta de los bienes objeto del presente proceso identificados con los folios de matrículas inmobiliarias



números 045-41010 que comprende 18 hectáreas y el 045-41011 con área de 50 hectáreas, de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico.

CONSIDERACIONES

Acerca la comunidad y la división.

La propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel. Por eso se dice que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene derecho de dominio sobre determinado bien, pero no puede individualizarlo respecto de una específica parte sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos, dificultades para su adecuada utilización o explotación, por la diversidad de criterios que los diferentes titulares puedan tener en cuanto a su destino.

Ante esta situación el legislador proporciona instrumentos legales para que se ponga fin a las comunidades, que regula como inocultable realidad jurídica, pero que aspira a que en posible no se den, lo cual se plasma en el artículo 1374 del C.C. cuando estipula que “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión” y más adelante agrega “No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”

El artículo 2340 del C.C. dispone que la comunidad termina con la división del haber común, entre otras cosas, de común acuerdo o acudiendo al juez, a través de la acción divisoria. Así, la norma en comento, expresamente señala lo siguiente:

“La comunidad termina:

1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.
2. Por la destrucción de la cosa común.
3. Por la división del haber común.”

En resumen, si existe un bien mueble o inmueble con derecho de dominio en común y proindiviso, los condueños pueden ponerle fin extrajudicialmente a la comunidad realizando su partición material o enajenándolo a una sola persona que radique en su cabeza las diversas cuotas y unifique así el dominio del bien. Pero si



tal acuerdo no es posible, el proceso divisorio, en la modalidad de división o venta de la cosa común, constituye el instrumento judicial para lograr tal fin.

Para acudir a esta figura judicialmente no es relevante que se trate de un solo bien o de varios, siempre y cuando estén debidamente individualizados. El presupuesto para que proceda la división es que cada bien, mueble o inmueble se encuentre plenamente individualizado, dado que si se trata de una universalidad, por ejemplo la masa de bienes de una herencia, otros son los sistemas que el legislador ha dispuesto.

El artículo 407 del C.G.P. expresamente consagra que “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.”

De conformidad con las anteriores consideraciones se resolverá el caso concreto.

CASO CONCRETO

A través de providencia de fecha tres (3) de septiembre de 2021, el juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Sabanalarga Atlántico, decretó la venta en pública subasta de los inmuebles objeto del proceso, en concordancia con el artículo 411 del Código General del proceso. Adicionalmente, ordenó el secuestro y avalúo de los bienes inmuebles, indicando que una vez se practicaran las diligencias correspondientes, se procederá a fijar fecha y hora para la realización del remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, señalando que la base para hacer postura será el total del avalúo.

El Juzgado de Primera Instancia arribó a tal determinación con base en el dictamen pericial rendido por el perito JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS, a través del cual determinó la presunta improcedencia de la división material de los bienes objeto del presente litigio. Así, en el auto objeto de apelación expresamente se dispuso lo siguiente: *“Teniendo de presente las normas enunciadas tenemos que en el presente caso el perito cumpliendo con lo ordenado por el Tribunal ha concluido su experticia manifestado que el bien no se puede dividir.”*

Ahora bien, el dictamen pericial arribó a tal determinación con base en dos supuestos, a saber: I) la devaluación de los bienes luego de la partición y II) La extensión de los predios una vez realizada la partición, la cual no conformaría lo equivalente a una Unidad Agrícola Familiar (UAF). Así, el perito expresamente señaló lo siguiente:



*“Que los bienes denominados “la unión y carretal” son divisibles pero no es conveniente, debido a la reducida proporcionalidad de terreno, de acuerdo al área de cada matrícula Inmobiliaria vs cada comunero; y de las condiciones y requisitos mínimos que debe tener cada lote para su normal funcionamiento y productividad; entre ellas: un reservorio de agua, servidumbre de paso, posibilidad de generar ingresos básicos (rentabilidad) y ser autosostenible para una familia; a su vez cabe resaltar que debido a la topografía, la accesibilidad a dichas divisiones sería bastante álgidas, así como también la irregularidad de los lotes (subdivisiones internas) dentro de cada inmueble, constituiría una gran desventaja para unos más que para otros, puesto que en valoración y tasación también se tiene muy en cuenta e influye: el Vr. agregado de accesibilidad, frente, fondo y demás atributos que definen el inmueble a valorar, así como también el valor de cada inmueble en particular, situación que generaría precios irregulares de cada loteo, según los atributos de cada lote en particular. Por ende, concluyo y determino; “que no es divisible” y sugiero que la partición no es aconsejable en las condiciones que la honorable Sala Sexta del Tribunal recalca: puesto que, sobre la individualidad a cada comunero con la posible división, ésta se desmejora circunstancialmente; puesto que en papel (jurídicamente) y materialmente se puede desarrollar, pero resultaría lesivo para la gran mayoría de los comuneros y económicamente también disminuirá sustancialmente el valor de los demás; por ejemplo, para los metrajes del inmueble con M.I. N°045-41010 correspondiente a las “18 Hectáreas”; donde correspondería a cada comunero “Diez (10) en total”, puesto que uno de los herederos vendió o cedió sus derechos a sus 3 sobrinos; 1/8 parte del inmueble y una de esta octava parte en 3 nuevas partes para el total de los 10 comuneros de que habla La Honorable Sala; lo cual equivaldría a subdividir las 18 Has del M.I. N°045-41010, siendo así: 1 Has = 10.000M2, 18 Has=180.000M2; entonces 1/8 parte= 12.5%=22.500M2 para 7 comuneros y 1/8 parte vendida o cedida a 3 sobrinos =12.5% / 3 =4,16666% =7.500M2, para cada uno de los 3 comuneros(sobrinos) de 1/8 parte; lo cual se representa porcentualmente así: 12.5% * 7 comuneros herederos=87.5% y 1/8 parte de cesión de los derechos herenciales en 12.5% entre 3 comuneros=4,16666% para un total del 100% de la cabida de ese inmueble a dividir entre cada condueño; representados en las 18 Has. De acuerdo a lo anterior las proporcionalidades de loteos quedarían así: 7 Herederos directos (Comuneros) con lotes o subdivisiones de 12.5%= 1Has+2.500M2; y 3 nuevos condueños representados en 1/8 parte de 4,16666% =7.500M2=0.75 Hectáreas, es decir no llega ni a la hectárea de terreno que son 10.000 M2; situación demasiado absurda para un terreno rural que genere rentabilidad según las UAF, a esto habría que garantizarles vías de acceso, (es decir servidumbre de paso) lo cual agravaría o desmejoraría notoriamente la carencia de extensión (metraje o hectáreas) de terreno para que sea aprovechable y rentable de acuerdo a los parámetros mínimos contemplados en las UAF acorde a las políticas de modelo agrario para garantizarle a cualquier campesino o particular, posibilidades de solvencia y sostenibilidad del que habla la ley 160 de 1994 (UAF) “Unidad Agrícola Familiar” y la Constitución Nacional en su Art 61; que reza: el deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa que junto al acceso y otros aspectos garantiza y mejora el ingreso y la calidad de vida de los campesinos”.*



En relación con lo anterior, el Despacho considera necesario traer a colación decisión adoptada a través de la providencia de fecha tres (3) de septiembre de 2020 por la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, en la cual se impartieron las directrices para proceder a la división material de los bienes objeto del presente proceso. En el numeral 2º de la providencia referida se dispuso lo siguiente:

1. “ORDENAR rehacer el trabajo de partición de los inmuebles objetos de la presente Litis, para lo cual el perito ya designado JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS deberá elaborar un nuevo dictamen pericial, en el que siguiendo las instrucciones impartidas en la presente decisión, se determine lo siguiente:
 - 2.1. La identidad plena de los bienes objeto de la división, reconocidos en los Folios de Matrícula Inmobiliaria 045-41010 y 045-41011. La división material debe recaer sobre dos (2) predios, el primero de ellos que comprende 18 Ha. y se encuentra identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010 y el segundo con un área de 50 Ha., identificado con el Folio Nro. 045-41011. Cabe precisar que la división debe practicarse sobre cada bien individualmente considerado.
 - 2.2. La identificación de los bienes debe ser no solo jurídica, sino también física o material.
 - 2.3. Debe determinarse el avalúo de los bienes y de sus mejoras.
 - 2.4. Establecer si la división material resulta procedente, teniendo en cuenta el área objeto de la división, la naturaleza de los bienes, la zona en que se encuentran ubicados y que no se desmejore su valor. Cabe precisar que la división material procede siempre que el área de cada predio una vez dividido no resulte inferior a la permitida en la zona y siempre que no se desmejore el valor de los inmuebles con su división.
 - 2.5. La división debe efectuarse materialmente, loteando los predios en las proporciones que corresponda a cada condueño.
 - 2.6. Cada predio objeto de división debe encontrarse plenamente identificado por sus linderos, perímetros, cabida y colindancias para que proceda la apertura del Folio de Matrícula Inmobiliaria de cada bien, una vez dividido físicamente.”

De conformidad con lo anterior, en la providencia del tres (3) de septiembre de 2020, se establecieron expresamente las directrices para que se procediera a la



división material de los bienes, que es el fin último del presente trámite. Si bien es cierto, se señaló que previa división material, se debía determinar la procedencia jurídica de ésta, el Despacho realmente no encuentra, en principio, alguna circunstancia que imposibilite la división material de los bienes. La única imposibilidad se encontraría dada por la extensión de los predios, es decir, que una vez dividido el bien de menor extensión, el área de cada predio u resulte inferior a la permitida en la zona, sin embargo, ésta es una circunstancia que no se encuentra realmente acreditada en el plenario. Quiere decir lo anterior que, al interior del acervo probatorio construido en desarrollo del trámite procesal, no existe elemento de prueba alguno –distinto al dictamen aducido- que conduzca a determinar que en la zona existe una extensión mínima de terreno y que los predios, una vez divididos, no alcanzarían ésta. Si no se encuentra demostrada esta circunstancia, realmente no existiría impedimento alguno para proceder a la división material de los bienes.

El argumento relacionado con la devaluación de los predios, no solo resulta insuficiente, sino que además no se encuentra debidamente sustentado, a partir de un método técnico-científico que permita arribar a esta conclusión. Cabe precisar que el perito se limitó a señalar que *“puesto que en papel (jurídicamente) y materialmente se puede desarrollar, pero resultaría lesivo para la gran mayoría de los comuneros y económicamente también disminuirá sustancialmente el valor de los demás (...)”*, sin por lo menos se estableciera el método que se utilizó para arribar a esta conclusión.

Aunado a lo anterior, en últimas el perito no es el llamado a establecer o no la procedencia de la división material y jurídica del juez, habida cuenta de que ello es facultad del funcionario judicial. De esta forma, el perito actúa como auxiliar de la justicia, para efectos de identificar e individualizar materialmente los bienes, determinar el avalúo de los bienes y de sus mejoras, dividir materialmente los predios a partir del número de comuneros, identificándolos por sus medidas, linderos y colindancias, pero es al juez en últimas a quien le corresponde determinar la procedencia de la división y practicar la misma. El juez para asumir el peritazgo debe considerar la idoneidad del mismo, los soportes técnicos-científicos y métodos utilizados para rendir el dictamen, haciendo el control respectivo del proceso para llevar la dirección del mismo.

De conformidad con lo anterior, el Despacho considera que la providencia de fecha tres (3) de septiembre de 2021, a través de la cual se decretó la venta en pública subasta de los bienes objeto del presente proceso, no se encuentra ajustada a derecho, por lo cual se revocará la misma, al tiempo que se ordenará atenerse a lo resuelto en la providencia de fecha tres (3) de septiembre de 2020, emitida por la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, en la cual se impartieron las directrices para proceder a la división material de los bienes objeto de la presente Litis.



Precisión final.

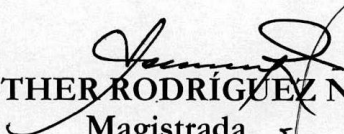
De conformidad con el inciso 3° del artículo 328 del C.G.P. “En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias”. DE conformidad con lo anterior, este Despacho carece de competencia para pronunciarse en relación con la pérdida de competencia alegada por uno de los sujetos procesales, habida cuenta de que éste no representa el asunto objeto de apelación.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

1. REVOCAR la providencia de fecha tres (3) de septiembre de 2021, a través de la cual se decretó la venta en pública subasta de los bienes objeto del presente proceso y en su lugar se dispone tenerse a lo resuelto en la providencia de fecha tres (3) de septiembre de 2020, emitida por la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, en la cual se impartieron las directrices para proceder a la división material de los bienes objeto de la presente Litis, de conformidad con las razones expuestas.
2. Sin costas en esta instancia.
3. Una vez ejecutoriada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen para que continúe con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada

Firmado Por:

Sonia Esther Rodriguez Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 7 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: **48b2a1b13636bcbe15cd8c5a7156d9f3246f200bea799bddcef86b58e264427d**

Documento generado en 06/12/2021 03:53:53 PM

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