

República de Colombia



Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil

Bogotá D.C., veinticinco (25) de julio de dos mil diecinueve
(2019)

Ref.: Proceso de AMF Inversiones SAS contra Tierra SAS.

En orden a resolver el recurso de apelación que la parte demandante interpuso contra el auto de 5 de junio de 2019, proferido por el Juzgado 4º Civil del Circuito de esta ciudad dentro del proceso de la referencia, para rechazar la demanda por no haberse allegado una peritación, exigida al inadmitirla, bastan las siguientes,

CONSIDERACIONES

Una pregunta sintetiza el problema jurídico que el Tribunal debe zanjar: ¿para designar –en sede judicial- al administrador de una comunidad, por fuera de proceso divisorio, es necesario un dictamen pericial?

Pareciera que sí, y con ese miramiento halló el juez la falta de la sociedad demandante que provocó el rechazo de su demanda. Al fin y al cabo, apuntaló, el numeral 1º del artículo 417 del CGP refiere que “la petición... irá acompañada de las pruebas relacionadas en el artículo 406”, específicamente (i) las que demuestren que “demandante y demandado son condueños”, (ii) el correspondiente certificado del registrador “sobre la situación jurídica del bien y su tradición”, así como (iii) “un dictamen pericial que determine el valor bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclaman”.

Las cosas, sin embargo, no son como parecen, porque en orden a establecer el genuino entendimiento de esas normas, el intérprete, más que



reparar en la regla que remite, debe hacerlo en aquella a la que se hace el reenvío, la que –sin duda- revela la verdadera voluntad del legislador.

En efecto, memórese que en el Código de Procedimiento Civil existía una regla de similar factura, puntualmente el artículo 486, cuyo numeral 1º hacía remisión al 467 de ese estatuto procesal, en el que se imponían tales anexos, salvo la peritación. Luego ningún dictamen de expertos se exigía para que las partes –por mayoría de votos- hicieran el nombramiento del administrador de la comunidad. ¿Por qué, entonces, reclamarlo ahora? ¿Acaso sobrevino o se advirtió una razón especial que justifique la variación del criterio legislativo?

En verdad que no la hay; y aunque parezca, a primera vista, que se trató de una inadvertencia, puesto que el actual numeral 1º del artículo 417 del CGP pudo haber precisado que la petición “irá acompañada de las pruebas relacionadas en el [inciso 2º del] artículo 406”, una lectura detenida de esta última disposición revela para qué quiso la ley que se allegara un dictamen pericial, lo que excluye, digámoslo ya, su acompañamiento en estos singulares pleitos de designación de un administrador, por desavenencia de los comuneros.

Recuérdese que, según el inciso 3º del artículo 406 del código actual, relativo a los procesos divisorios, “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 reclaman” (se subraya). Más clara, entonces, no pudo ser la norma: la experticia que ilustra al juez es indispensable, sí y solo sí, para saber por cuánto vender el bien, si la división es *ad valorem*; si tiene cabida



la división material y, por tanto, cuál es la partición propuesta; y si se alegan mejoras, qué precio tienen ellas.

Por consiguiente, surge incontestable, a manera de conclusión, que la peritación es irrelevante cuando se trata de nombrar un regente de la comunidad. Se trata de una prueba inútil, ociosa o ineficaz, por lo que exigirla como condición para admitir la demanda constituye, sin duda, un exceso ritual manifiesto.

Una cosa más. ¿Acaso el juez reparó en que, en rigor, no es esta una demanda? Nótese bien que el legislador lo dejó claro: se trata de una simple "petición", que lo es porque su singular propósito es el de convocar a los comuneros para que sean ellos quienes designen al administrador, y a falta de mayoría necesaria, lo haga el juzgador, quien tendrá su representación.

Se impone, pues, revocar el auto apelado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, **REVOCA** el auto proferido el 5 de junio de 2019 por el Juzgado 4º Civil del Circuito de la ciudad dentro del proceso de la referencia para que, en su lugar, el juzgador resuelva sobre la admisión de la demanda.

Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE


MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ

Magistrado