

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE RIOHACHA



SALA CIVIL- FAMILIA-LABORAL

Magistrado Sustanciador: JOSÉ NOÉ BARRERA SÁENZ

Radicado: 44-430-31-84-001-2021-00010-01

Riohacha, primero (1º) de abril de dos mil veintidós (2022)

1. ASUNTO POR DECIDIR.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el abogado EDILSON JOSÉ CARDONA BERNAL, apoderado judicial de CARLOS ALBERTO LÓPEZ FERNANDEZ, MARIACLARA LÓPEZ LÓPEZ Y FRANCISCO LÓPEZ LÓPEZ, contra el auto proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Maicao, el día 26 de enero de 2022.

2. ANTECEDENTES.

Surtido el trámite legalmente establecido, se llevó a cabo audiencia el día 26 de enero de 2022, en la que se entró a resolver sobre los respectivos inventarios de bienes y avalúos. Presente el apelante y el curador Ad Litem de los herederos indeterminados, la titular del Despacho resolvió excluir el predio ubicado en la Calle 8 no. 21-74 de Maicao, distinguido con la matricula inmobiliaria No.212-21063, con un avalúo de DOSCIENTOS VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL (\$226'922.000.00).

3. EL AUTO APELADO:

La juez a quo, argumentó su decisión, así: “Cotejado el inventario y avalúo, se tiene que a folio 22 del expediente, se allega certificado de libertad y tradición del bien distinguido con la matricula inmobiliaria 212-21063, en donde se vislumbra en Anotación

No. 7 que mediante escritura pública Nro.1012 del 01 de noviembre de 2016, se efectúa compraventa de la señora MARIA FERNANDEZ URIANA en favor del señor YEIMER ENRIQUE LOPEZ ROMERO, además, en la misma escritura se hizo pacto de retroventa por un plazo de nueve (9) meses entre las mismas partes.

Ahora, revisado el certificado de libertad y tradición, se observa que no hay anotaciones posteriores donde se pueda evidenciar que el pacto de retroventa se consumó, y el bien haya vuelto al patrimonio de la causante señora MARIA FERNANDES URIANA, por lo tanto, el bien que se alega como activo de la masa sucesoral, no está en cabeza de la causante”.

4. EL RECURSO DE APELACIÓN

Contra la decisión de la a quo, el apoderado de CARLOS ALBERTO LÓPEZ FERNANDEZ, MARIACLARA LÓPEZ LÓPEZ Y FRANCISCO LÓPEZ LÓPEZ, empezó a argumentar su inconformismo con la finalidad de que se reconsidera la decisión por parte de la a quo. Pero una vez agotada la argumentación, de forma irregular (debía indicarse qué recurso o recursos se interponían, antes de la sustentación), la Juez, pide que el togado manifieste qué recurso interpone, por lo cual indicó en forma clara el abogado que era reposición. Pero ante la insistencia de la Juez e insinuado por la misma (igualmente de forma irregular) (minuto 12:38 ss.), se interpuso en subsidio el de apelación.

Las irregularidades advertidas, serían suficientes para inadmitir el recurso de apelación. Pero para zanjar el tema que concita la atención, se considera razonable hacer pronunciamiento al respecto.

Se sintetiza de lo argumentó por el togado de la parte demandante; que el avalúo del bien fue realizado por perito idóneo que le dio un valor concreto y que si se acepta que hay un pasivo a favor de un tercero, se debería afectar el pacto de retroventa parcialmente, porque el valor que se asignó al bien, insiste, que tiene un valor autónomo realizado por perito idóneo. Por lo que le resulta muy nocivo a los herederos excluir el bien toda vez que reconocen una deuda a favor de un tercero.

Para resolver la reposición, la a quo hace énfasis en que el inmueble no se encuentra en cabeza de la causante tal como se observa a folio 22. De ahí que al haber transcurrido el plazo de 9 meses acordados para la retroventa, ésta se liberó. Además, no se alegó posesión sino derecho real

Trae a colación la SC-3792 de 2021 que determina que el que vende con retroventa, la voluntad sí es de enajenar. Por ello se mantiene en su decisión de excluir o no tener en cuenta el activo como el pasivo, en razón a que éste tiene el mismo origen, es decir, el pacto de retroventa.

3. CONSIDERACIONES:

El artículo 501 del C.G.P, consagra que:

2.

...

La objeción al inventario tendrá por objeto que se excluyan partidas que se consideren indebidamente incluidas...".

Descendiendo al caso concreto, se tiene que el inconformismo del apelante, se centra en la decisión de la a quo para excluir del inventario y avalúos el predio antes relacionado. Sobre lo que argumenta que el inmueble está debidamente avaluado y el precio, incluso, es superior al pasivo. Por ello, considera que no debe excluirse ya que no se ha pagado la deuda. La cual debe cancelarse y entregar lo que sobre a los herederos.

De las pruebas que militan en el diligenciamiento, se evidencia que contrario a la apreciación del apelante, le asiste razón a la jueza, puesto que salta de bulto que el inmueble no se encuentra en cabeza de la causante, cuya situación no podía pasar por alto la a quo, tal como se observa sin dubitación alguna en el certificado de matrícula inmobiliaria visto a páginas 21, 22 y 23 del cuaderno digital. Resáltese que en las anotaciones No. 7 y 8 aparecen la venta y pacto de retroventa, sujeto a un plazo de 9 meses a partir del 9 de noviembre de 2016.

Además, por lo menos en este certificado de tradición no aparece anotación posterior que indique que el pacto de retroventa se cumplió y que el bien regresó a la vendedora. De ahí, que sin duda alguna se pueda afirmar que el mencionado inmueble objeto de exclusión no se encuentra a nombre de la causante.

Ahora bien, si lo que pretenden los herederos es recuperar o legalizar el inmueble, deberán iniciar las acciones procedentes con esa finalidad, mas no incluirlo como activo a sabiendas de que la prueba documental idónea para demostrar el dominio como lo es el certificado de tradición, indica que salió de la titularidad de la causante. Además, a páginas 16 a 21 del cuaderno digital, obra la escritura pública, con las cláusulas pactadas como lo fue el pacto de retroventa que podía ejercerse dentro de los 9 meses siguientes. Sobre lo cual debe decirse que en el presente proceso no se acreditó que se haya materializado el pacto de retroventa.

Así las cosas, debe concluirse que el presente proceso no es la vía legalmente establecida para que el inmueble sea adjudicado a los aquí demandantes.

Corolario de lo expuesto, habrá de confirmarse el auto recurrido.

Ante la improsperidad del recurso, habría lugar a imponer condena en costas en esta instancia de conformidad con el art. 365 numeral 1 del C. G. P. Sin embargo, se considera que es inane su imposición por cuanto no sea ha trabado una verdadera relación jurídica procesal.

En mérito de lo expuesto, esta Sala Unitaria del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Riohacha, Sala Civil-Familia, Laboral,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia del Circuito de Maicao, el día 26 de enero de 2022, conforme a lo motivado en la presente providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo des su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JOSÉ NOÉ BARRERA SÁENZ

Magistrado

Firmado Por:

Jose Noe Barrera Saenz
Magistrado
Sala 002 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

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: **2dac3914977f38fef1a07c28b0417aacf37c9c6fd4b73dfe3ef5d1c3fe96c4d4**

Documento generado en 01/04/2022 11:14:37 AM

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