

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, Caldas veintinueve (29) de julio de dos mil veinticinco (2025)

Doctora:

VICTORIA EUGENIA VELÁSQUEZ MARÍN

Presidente Consejo Seccional de la Judicatura

La ciudad.

Asunto: Respuesta Vigilancia Judicial 2025-00053

Por medio del presente me dirijo a usted respetuosamente con el fin de atender el requerimiento de la referencia, indicando las siguientes actuaciones surtidas dentro del proceso **Divisorio** iniciado a través de apoderado judicial por **Casa Botero S.A.S.**, en contra de **Botero López y CIA en C**, radicado bajo el número 17001-31-03-003-2023-00070-00, como relevantes para el análisis de la queja interpuesta:

Fecha	Actuación
Auto 26 de abril de 2023 (archivo No. 08)	Admisión demanda
Auto 20 de junio de 2023 (archivo No. 17)	Se tuvo por contestada oportunamente la demanda por parte de la sociedad demandada; convocando a las partes a la audiencia prevista en el artículo 409 del Código General del Proceso para el 7 de noviembre de 2023.
Auto 7 de noviembre de 2023 (archivo No. 19)	Realización de la audiencia, dónde se dispuso no proceder con la división del bien por quedar pendiente absolver una prueba testimonial solicitada por la parte demandada.
Auto 29 de febrero de 2024 (archivo No. 22)	Auto prorroga instancia.
Auto 26 de abril de 2024 (archivo No. 24)	En uso de las facultades otorgadas en el artículo 230 se decretó prueba de oficio consistente en un dictamen pericial a realizarse por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

Auto 16 de julio de 2024 (archivo No. 31)	Requerimiento a la Lonja de Propiedad Raíz para que informaran las razones por las cuales no se había aportado el dictamen pericial solicitado.
Memorial del 22 de julio de 2024 (archivo No. 34)	La Lonja aportó el dictamen pericial solicitado.
Auto 22 de agosto de 2024 (archivo No. 36)	Agrega dictamen y convoca a audiencia del artículo 409 para el 6 de septiembre de 2024.
Auto 6 de septiembre de 2024 (archivo No.38)	Se resuelve no acoger los argumentos esgrimidos por la demandada y en consecuencia, se ratificó el dictamen pericial aportado por Álvaro Enrique Gaviria Mora y se decretó la división material del inmueble; una vez ejecutoriada dicha providencia se procedería a proferir la sentencia.
Auto 7 de octubre de 2024 (archivo No. 39)	Se indicó que sería del caso proferir sentencia, pero al advertirse una inconsistencia en el dictamen pericial aportado por la parte demandante se le requirió para que adecuara el mismo, siendo necesario para tomar la decisión final.
Memorial del 28 de octubre de 2024 (archivo No. 40)	Perito aportó precisiones requeridas a su dictamen.
Auto del 15 de noviembre de 2024 (archivo No. 42)	Requiere nuevamente al perito para aclarar colindantes.
Memorial del 25 de noviembre de 2024 (archivo No. 44)	Complementaciones colindantes perito.
Auto 11 de diciembre de 2024 (archivo No. 46)	Agrega y pone en conocimiento de las partes las precisiones realizadas por el perito Álvaro Enrique Gaviria a su dictamen pericial.
Memorial del 30 de enero de 2025 (archivo No. 49)	Apoderado de la parte demandada, solicitó aclaración del dictamen complementado aportado por el perito de la parte demandante.
Auto 13 de febrero de 2025 (archivo No. 50)	Atiende petición del demandado y se requirió al perito para precisar nuevamente el dictamen.
Auto 13 de mayo de 2025 (archivo No. 55)	Agrega dictamen y convoca a audiencia. Advirtiéndole que únicamente se podría interrogar al perito referencia a las precisiones que fueron ordenadas por autos

	del 7 de octubre de 2024 y 13 de febrero de 2025.
Auto 21 de mayo de 2025 (archivo No. 58)	Por solicitud de las partes, se dispuso aplazar la audiencia programada para el 22 de mayo de 2025.
Auto 25 de junio de 2025 (archivo No. 62)	Resuelve recursos presentados por las partes.
Auto 24 de julio de 2025 (archivo No. 64)	Convoca a audiencia.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se pone de presente a su Despacho que dentro del asunto bajo estudio, esta judicatura ha pretendido ser garante del debido proceso de ambas partes pues como se indicó en las diferentes providencias proferidas, el requerimiento al perito para complementar su dictamen ha sido necesario en el sentido de poder tener una prueba técnica lo suficientemente clara con el fin de poder proferir una sentencia acorde a lo pretendido por la parte demandante, ello, por cuanto en las audiencias realizadas durante el proceso, las partes no lograron llegar a un acuerdo sobre la división del terreno y que conllevó a tener que dividir el mismo de una forma particular, pues por su parte la demandada solicitó que fuera *“Así, para el Lote # 1 a adjudicar a mi representada quedará el 69,03% del área total de lote Vitrinas, frente al 30,97% del área total de mismo lote que quedará en el Lote # 2 a adjudicar a la demandante”* lo cual fue objeto de controversia por el demandante, resolviendo finalmente no dividir el predio en un 50% para cada uno, sino dividirlo atendiendo a ciertas especificaciones planteadas por las partes y el perito.

Además, otro punto objeto de aclaración versa sobre las compensaciones en terreno que se acordaron, pues dicha compensación guarda relación con uno de los lotes *“vitrinas”* que conforma la totalidad del terreno objeto de división y que necesariamente debe tenerse claridad cuál sería la modificación sufrida en dicho lote una vez realizadas las compensaciones, para lo cual, debe indicarse el área a compensar y en ese sentido, el valor total arrojado para cada uno de los terrenos una vez se divida, atendiendo a las compensaciones y construcciones.

Lo anterior, ha conllevado además, a que el Despacho no tuviera las coordenadas, linderos y áreas lo suficientemente precisas para indicarlo en la sentencia, pues de la prueba pericial aportada puede extraerse que el perito no refirió el área con la que quedaría cada uno de los predios atendiendo a las compensaciones en terreno pretendidas; situación de la que este Despacho se percató previo a proferir la respectiva sentencia y que conllevó a los diferentes requerimientos realizados y que en todo caso, no pueden interpretarse necesariamente como una demora injustificada en el trámite, pues nótese que a lo largo de proceso, el Despacho ha intentado no dilatar el asunto, realizando las actuaciones necesarias para poder llegar a la culminación del asunto y, el requerimiento de la complementación del dictamen resulta más

que adecuado y acertado al tratarse de un asunto que se define particularmente por lo relacionado en la prueba pericial técnica.

Entonces, atendiendo a que las partes no acordaron dividir el predio en un 50% para cada uno, sino por el contrario, pidieron la división con ciertas vicisitudes a resolver con el dictamen, resulta necesario inclusive proceder con la citación del perito a audiencia de conformidad con el artículo 228 del Código General del Proceso, en dónde únicamente se absolverán los interrogantes planteados a manera de complementación del dictamen y no otros puntos que ya fueron debidamente controvertidos por las partes en la audiencia respectiva, aclarando en todo caso, que el Despacho no ha cambiado sustancialmente el dictamen ya aportado por la parte demandante y tenido en cuenta al interior del proceso, sino que únicamente se pidieron ciertas complementaciones a lo ya aportado para brindar más claridad, lo que tampoco puede interpretarse como una nueva etapa probatoria brindada a las partes.

Por otro lado, referente al argumento planteado por el abogado José Luis Álvarez Zuluaga consistente en la pérdida de la competencia del Juzgado para resolver el asunto, es necesario indicar que el Despacho no indicó al momento de ordenar la división material del predio, que se procedería a proferir sentencia por escrito, únicamente, se indicó que a la ejecutoria de la providencia se proferiría sentencia, pero no se especificó que fuera por escrito, motivo por el cual y, si bien el término de ejecutoria ya feneció, lo cierto es que como se ha indicado en el presente informe, para el Despacho ha resultado necesario recaudar una prueba técnica suficiente para poder definir el asunto en derecho y, en ese sentido, es que se encuentra pendiente la realización de la audiencia para el 22 de agosto de 2025, la cual se fijó de la forma más pronta y oportuna y, que pudo haberse realizado antes pero que por solicitud de las partes tuvo que ser aplazada.

Además, no sobra advertir que por parte de José Luis Álvarez en ninguna de las etapas procesales correspondientes se procedió a alegar la pérdida de competencia del Despacho para proferir la sentencia, pues dicho argumento únicamente fue planteado con ocasión de un recurso de reposición presentado el 19 de mayo de 2025, que, de igual manera, ya fue oportunamente resuelto.

“Según el artículo 132 del CGP, el juez debe el deber de corregir y sanear los vicios que configuren nulidades al agotarse cada etapa del proceso, vicios que no pueden alegarse en las fases siguientes, salvo que se trate de hechos nuevos. Por su parte, según el artículo 135, esta no puede ser alegada por quien después de ocurrida la irregularidad, actúa en el proceso sin proponerla.

Teniendo en cuenta lo anterior, debe entenderse que la pérdida de la competencia y la nulidad originada en este vicio debe ser alegada antes de proferirse la sentencia, esto es, cuando expiren los términos legales contemplados en el artículo 121 del CGP. Con ello se pone fin a la práctica denunciada en este proceso por algunos intervinientes, en la que las partes permiten el vencimiento del plazo legal y guardan silencio sobre la pérdida automática de la competencia, para luego alegar la nulidad del fallo que es adverso a una de ellas.

(ii) *Por su parte, según el artículo 136 del CGP, la nulidad se entiende saneada cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla, cuando quien podía alegarla la convalidó expresamente, y cuando a pesar del vicio, el acto procesal cumplió su finalidad y no violó el derecho de defensa. Al declararse la inexequibilidad de la expresión de “de pleno derecho”, la nulidad allí contemplada puede ser saneada en los términos anteriores. Por ello, si con posterioridad a la expiración de los términos para proferir sentencia se practicaron determinadas pruebas con sujeción a las reglas que garantizan el debido proceso, y en particular el derecho de defensa, tales actuaciones deben entenderse saneadas, al igual que si con posterioridad a dicho vencimiento, las partes intervienen en el trámite judicial sin alegar la nulidad de las actuaciones anteriores.”*

En consecuencia, carecen de fundamento las aseveraciones del abogado José Luis Álvarez Zuluaga, pues las actuaciones surtidas dentro del proceso divisorio han sido conforme a derecho y en total acatamiento del debido proceso, asimismo atendiendo a las diversas peticiones de las partes conforme a las reglas procesales aplicables.

Finalmente, con la presente respuesta me permito adjuntar el link de acceso al expediente digital, indicándole que, dentro del estado actual del proceso, se encuentra pendiente la realización de la audiencia que se encuentra programada para el día 22 de agosto de 2025.

Atentamente,

GEOVANNY PAZ MEZA
JUEZ

Firmado Por:

Geovanny Paz Meza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003

Manizales - Caldas

Código de verificación: **cf0f93731ee74f7a2be6760085a6c8b278f08e86971669a21ce3b8395239adae**

Documento generado en 29/07/2025 08:03:08 AM

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