

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, doce de mayo de dos mil veintitrés

Proceso	Divisorio por venta
Demandante	Sergio Ramón Peláez Restrepo
Demandadas	Beatriz Peláez de Archila y otros
Radicación	05001310300820150131500
Instancia	Primera
Interlocutorio	278
Asunto	Deniega división por venta

ANTECEDENTES

Mediante auto del 19 de mayo de 2016, se admitió la demanda divisoria por venta instaurada por SERGIO RAMON PELÁEZ RESTREPO en contra de los comuneros BEATRIZ PELÁEZ RESTREPO DE ARCHILA; GLORIA LIA PATRICIA, CLARA OLGA CRISTINA y GILBERTO ANTONIO PELÁEZ RESTREPO; MARIA PATRICIA, GILBERTO ELIAS y MARIA CECILIA JUAN PELÁEZ en calidad de herederos de CECILIA DEL SOCORRO PELÁEZ RESTREPO, para que en el trámite del presente proceso verbal, se decrete la venta en subasta pública del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-329439, inscrito en de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Sur, del cual son sus propietarios inscritos (C01, pdf.02, fl 61 y 62).

En dicha providencia, se ordenó correr el traslado de ley por el término de diez (10) días a la parte demandada. Se ordenó vincular a los HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora CECILIA DEL SOCORRO PELÁEZ RESTREPO y simultáneamente se dispuso el registro de la demanda en el respectivo folio de matrícula que identifica el inmueble objeto del proceso.

SUPUESTOS FÁCTICOS

Expuso la parte demandante, que SERGIO RAMON PELÁEZ RESTREPO, BEATRIZ PELÁEZ RESTREPO DE ARCHILA, GLORIA LIA PATRICIA, CLARA OLGA CRSITINA, GILBERTO ANTONIO, CECILIA DEL SOCORRO PELÁEZ RESTREPO representada por sus hijos MARIA PATRICIA, GILBERTO ELIAS y MARIA CECILIA JUAN PELÁEZ, son propietarios en común y proindiviso del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria número 001-329439, ubicado en la Calle 41 número 63C-84/86/88/90/92 del barrio Los Conquistadores, cuyos linderos son: por el frente que da al sur, en 10.40 metro con la calle 41; por el occidente en 22,50 metros con propiedad de José Miguel Londoño o que fue de él; por el norte en 10,40

metros, con propiedad del señor Alberto Villegas Botero o que fue de él y por el oriente en 22, 50 metros con propiedad del señor Carlos Echeverri Uribe o que fue de él.

Adquirieron sus derechos sobre el referido inmueble de la partición y adjudicación en proceso sucesorio de GILBERTO PELÁEZ VILLEGAS y LIA RESTREPO DE PELÁEZ, que se adelantó ante el Juzgado 5 de Familia de Medellín (anotación No. 15, certificado de tradición).

Que en la actualidad el bien se encuentra arrendado, y percibe los frutos de ello la señora BEATRIZ PELÁEZ RESTREPO DE ARCHILA, y a la fecha no existe convenio alguno que les obligue a permanecer en indivisión.

Dentro del trámite del proceso se acreditó el fallecimiento del demandante SERGIO RAMON PELÁEZ RESTREPO, y se reconocieron como sus sucesores procesales a DANIEL GONZALEO PELÁEZ ARANGO y NATALIA PELÁEZ ARANGO (C01, pdf.02, fls. 218 a 231)

La parte demandante, en el trámite del proceso allegó al proceso dos avalúos comerciales del inmueble objeto de la división elaborados por el perito evaluador EDWIN CARDONA PAREJA: i) el 24 de abril de 2017 (fl. 165, pdf 02) y determinó que el avalúo asciende a la suma de OCHOCIENTOS TRES MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS M.L. (\$803.712.000); y ii) para el 24 de enero de 2019 (fl. 314, pdf 02) el avalúo ascendió a la suma de NOVECIENTOS VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M.L. (\$923.235.000).

NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La señora BEATRIZ PELÁEZ DE ARCHILA se notificó de manera personal el 21 de junio de 2016 (fl. 70, pdf 02), quien, mediante apoderado judicial, y en contestación a la demanda, se opuso a las pretensiones, proponiendo excepciones no previstas en el artículo 409 del CGP para este trámite especial; allegó pruebas documentales, y aportó un dictamen pericial sobre mejoras.

Los codemandados CLARA OLGA CRSITINA PELÁEZ RESTREPO, GLORIA LIA PATRICIA PELÁEZ RESTREPO, GILBERTO ANTONIO PELÁEZ RESTREPO y MARIA CECILIA JUAN PELÁEZ, mediante documento privado manifestaron conocer el auto que admitió la demanda, por lo que se les tuvo notificados por conducta concluyente mediante auto del 2 de

noviembre de 2016, notificado por estados del 10 de noviembre de 2016 (C01, pdf.02, fls. 93 a 102), quienes expresaron estar de acuerdo con la venta del bien para que se les distribuya en cuotas lo que les corresponda.

El curador ad-litem JUAN GONZALO ACEVEDO PALACION actuó en representación de los herederos indeterminados de CECILIA DEL SOCORRO PELÁEZ RESTREPO y de los señores GILBERTO ELIAS y MARIA PATRICIA JUAN PELÁEZ (*herederos determinados*) (fls. 282 y 310, pdf 02), contestó la demanda (fls. 288 a 289 y fls. 311 a 312, pdf. 02).

DECRETO DE PRUEBAS

En proveído del 29 de julio de 2022 (C01, pdf09) el Despacho procedió con el decreto de pruebas, y fijó como fecha para su evacuación, el 19 de agosto de 2022 a las 9:00 a.m.

Llegado el día y hora fijada, se encontraba pendiente por resolver recurso de reposición elevado por la parte demandada y solicitud de nulidad deprecada por la parte demandante; por lo que, estando el proceso en esas condiciones, el Despacho consideró que no era dable llevar la audiencia en aras de la protección del derecho de defensa y contradicción de las partes.

Evacuadas las solicitudes pendientes de trámite, se emitió auto fechado del 25 de enero de 2023, en el que se fijó fecha y hora para llevar a cabo la práctica de las pruebas decretadas en auto del 29 de julio de 2022, a celebrarse el 21 de marzo de 2023 a las 9:00 a.m.

CELEBRACION AUDIENCIA

En la fecha y hora fijada, comparecieron por la parte demandante NATALIA PELÁEZ ARANGO Y DANIEL GONZALO PELÁEZ ARANGO, sucesores procesales del demandante inicial SERGIO RAMÓN PELÁEZ RESTREPO y su apoderada judicial.

Por la parte demandada asistieron DIEGO ANDRES ARBELAEZ ZULUAGA como apoderado judicial de BEATRIA PELÁEZ RESTREPO DE ARCHILA, y sus testigos ANGELA MARÍA VELEZ CALAD, DORIS CONSTANZA GÓMEZ ARCINIEGAS, PAULA ANDREA OCAMPO MUNERGUI y GUSTAVO ALONSO

GÓMEZ BOCANUMENT.

También se hicieron parte, sin representación alguna, los demandados CLARA OLGA CRISTINA PELÁEZ RESTREPO, GILBERTO ANTONIO PELÁEZ RESTREPO y GLORIA LIA PATRICIA PELÁEZ.

Es de advertir, que en la sesión de audiencia celebrada no fue posible la evacuación de la totalidad de las pruebas decretadas, debido a la inasistencia del perito evaluador EDWIN CARDONA PAREJA, auxiliar que realizó la experticia allegada por la parte demandante, quien fue llamado por la parte demandada a la contradicción de su dictamen. Sobre su inasistencia, la apoderada demandante se limitó a informar que él estaba incapacitado, que estaba haciendo terapia de rodilla y que le era imposible atender la cita (C01, pdf.22, min. 26:09), y posterior a ello no obra constancia alguna de que se haya excusado por su no asistencia al llamado de comparecer a la audiencia.

CONSIDERACIONES

Sobre la demanda divisoria (art. 406 y ss del CGP)

La titularidad del derecho de propiedad sobre un bien recae, por lo general, en cabeza de una sola persona, pero en ocasiones pertenece a dos o más, lo que refiere que entre ellos existe una comunidad, que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona. En cualquiera de los casos, cada comunero, tendrá un derecho respecto del bien, pues hasta que no se divida se dificulta identificar la cuota o parte que le corresponde a cada quien.

La pretensión divisoria puede crearse, por destrucción de la cosa, o consenso o desacuerdo entre comuneros, pues debe atenderse la máxima que "nadie está obligado a permanecer en indivisión"¹.

Conforme a lo previsto en los artículos 406 del CGP, cualquiera de los comuneros puede pedir que la cosa común sea dividida o vendida para repartir su producto, resaltándose la importancia de la existencia del dictamen pericial para determinar el valor del bien y otros aspectos.

¹ Artículo 1374-1º, CC

"ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

*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 reclama."*

En cuanto al traslado y excepciones para este trámite especial, el artículo 409 del CGP dispone que, si el demandado no está de acuerdo con el dictamen presentado, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para que sea interrogado.

"ARTÍCULO 409. TRASLADO Y EXCEPCIONES. En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado **no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo..."**

Seguidamente el artículo 410 del mismo código, ilustra el trámite a seguir para proceder con la división solicitada, indicando que el juez deberá dictar sentencia en la que determinara como será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes que hayan allegado las partes durante el trámite del proceso.

"ARTÍCULO 410. TRÁMITE DE LA DIVISIÓN. Para el cumplimiento de la división se procederá así:

1. Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará

*sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, **teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes...***

Sobre el trámite de la venta, expone el artículo 411, que el trámite será en la forma prevista para el proceso ejecutivo, y que la base para hacer postura será el total del avalúo, y si las partes hubiere allegado avalúos distintos, el juez determinara cual definirá el precio final.

*"ARTÍCULO 411. TRÁMITE DE LA VENTA. En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, **pero la base para hacer postura será el total del avalúo.** Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien..."*

Contradicción del dictamen

Esta figura, instituida para que la parte contra la cual se alegue un informe pericial, se encuentra consagrada en el artículo 228 del CGP, del cual se extraen los siguientes apartes:

"Artículo 228. Contradicción del dictamen

La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones...

...En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen...

...Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

Si se excusa al perito, antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que

señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.

Las justificaciones que por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito..."

CASO EN CONCRETO

Conforme a las normas citadas, y estudiadas las actuaciones procesales surtidas al interior de la presente litis, encuentra el Despacho un limitante a la continuidad de las etapas procesales subsiguientes dispuestas para este proceso declarativo especial (Art. 406 y ss. Del CGP).

De las normas en cita, dispuestas para este proceso especial, se observa en cada una de ellas la necesidad de la existencia al interior de la demanda divisoria de un avaluó, y así proceder en la etapa procesa pertinente, ya sea a decretar su división material o por venta.

Este medio de prueba se torna imprescindible para que, mediante la opinión de un experto, en este caso, perito evaluador, se determine el avaluó total del inmueble objeto de discusión, y para el caso en concreto, para que el precio por el que finalmente será ofertado al público en subasta.

Ahora, en el caso en concreto, se tiene que la parte que demandante se encargó de traer al proceso avaluó comercial que elaboró el auxiliar EDWIN CARDONA PAREJA el 24 de enero de 2019 (fl. 314, pdf 02). De dicho avaluó, en el término del traslado de la demandada, el apoderado judicial de la demandada BEATRIZ PELÁEZ RESTREPO DE ARCHILA expresó su inconformidad, solicitando al Despacho que se citara al perito a controvertir su experticia, a quien, en efecto, se le citó a comparecer el día y hora de la práctica de la audiencia de evacuación de pruebas.

Como se enunció anteriormente, el perito EDWIN CARDONA PAREJA no compareció a la sesión de audiencia, y tampoco se excusó dentro del término legal por su actuar.

La importancia de que el perito EDWIN CARDONA PAREJA, hubiese atendido el llamado a la audiencia para que sustentara su labor, no es más que con el fin de que este pudiera demostrar que su función fue desarrollada con transparencia y efectividad; máxime cuando fue el escogido por la parte demandante para indicar al interior del proceso el valor comercial del inmueble objeto de litigio.

Así las cosas, y en aplicación del artículo 228 del CGP, encuentra el Despacho que el dictamen de avalúo comercial elaborado por el perito EDWIN CARDONA PAREJA no pudo ser objeto de contradicción, por lo que conforme lo indica la norma en cita, no podrá ser tenido por válido, quedando así, el predio indeterminado, en cuanto a su conformación y avalúo para proceder a su subasta.

En esas condiciones, el Despacho se encuentra en imposibilidad de emitir auto que decrete la división pretendida, pues sin la existencia de experticia que determine el valor total del inmueble, se hace inviable proseguir con las etapas subsiguientes encaminadas a la finalización del proceso, como lo son la subasta pública, pues no hay precio que determine la base para hacer postura, y pueda dictarse sentencia de distribución del producto entre los condueños.

DECISION

En consecuencia, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN,**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la división por venta en pública subasta promovida por SERGIO RAMON PELÁEZ RESTREPO, hoy en cabeza de sus sucesores procesales, DANIEL GONZALEO PELÁEZ ARANGO y NATALIA PELÁEZ ARANGO en contra de BEATRIZ PELÁEZ RESTREPO DE ARCHILA, GLORIA LIA PATRICIA PELÁEZ RESTREPO, CLARA OLGA CRISTINA PELÁEZ RESTREPO, GILBERTO ANTONIO PELÁEZ RESTREPO y ELIA DEL SOCORRO PELÁEZ RESTREPO en cabeza de sus herederos determinados MARIA PATRICIA JUAN PELÁEZ, GILBERTO ELIAS JUAN PELÁEZ Y MARIA CECILIA JUAN PELÁEZ, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: la presente decisión es objeto de recurso, conforme a las

disposiciones del inciso 3 del artículo 409 del CGP.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'A' and 'G'.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

04