Constancia secretarial. Señor Juez, le informo que el día 13 de mayo del año 2021, la auxiliar de la justicia nombrada por el despacho, presentó a través del correo electrónico del juzgado, memorial en el que solicitaba certificación de su asistencia a la audiencia celebrada, y la fijación de sus honorarios. Con relación a la primera de las solicitudes, la misma ya fue resuelta, y por secretaria, el día 14 de mayo hogaño, se le remitió de manera virtual la certificación de asistencia a la audiencia. Adicionalmente, el término del que disponía la perito **María Mercedes Noreña,** para justificar inasistencia a la audiencia, venció el 19 de mayo corriente, en silencio. A Despacho para que provea. Medellín, 31 de mayo de 2021.

Johnny Alexis López Giraldo.
Secretario.

JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Divisorio.
Demandante	Angela de las Mercedes Sierra Rojas.
Demandados	Diana Mejía, Faber Mejía Palacio y otros.
Radicado	05 001 31 03 006 **2019 00502** 00.
Asunto	Se decide sobre pretensión divisoria.
Auto interlocutorio	637.

Procede el Despacho a decidir en primera instancia, conforme en derecho corresponda, la pretensión divisoria por venta, invocada por la parte demandante, de conformidad con lo consagrado en los artículos 406 y siguientes del C.G.P., previos los siguientes,

ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

La demandante, señora **Angela de las Mercedes Sierra Rojas**, a través de apoderado judicial, inicio proceso **verbal,** en contra de los señores **Diana María Gregoria Mejía Sierra, Faber Mejía Palacios, Francisco Antonio Mejía Ramírez** y **Sulima Mejía Ramírez,** para la **división por venta** de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, predios ubicados en el municipio de Medellín, los que fueron avaluados. según experticia aportada por la parte demandante, en un total de **setecientos doce millones cuatrocientos once mil pesos ($712.411.000).**

Como pretensiones de la parte actora, se solicita la venta en pública subasta de los siguientes bienes inmuebles:

"...Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades que hace parte del marcado con el número nueve 9, en el plano respectivo, situado en esta ciudad en el Barrio Colon, y que linda: Por el Frente, con la Calle Quito Calle 42 en 6.40 metros; por el Norte, en la misma extensión con propiedad de Alejandro Ángel E Hijos S. A.; por el Oriente en 13.60 metros con propiedad de los vendedores hoy de Ignacio Lopera y por el Occidente en la misma extensión con predio de los vendedores anteriores". El Inmueble está identificado con el folio matricula inmobiliaria No. 001 – 49822 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, código catastral 05001010310130019002800000000, dirección catastral: Calle 42 # 45 – 30...".

"...Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades situado en esta ciudad en el Barrio Colon, que hace parte del marcado en con el nro (9) en el plano respectivo del 10.40 metros de frente por 13.92 metros de centro y que linda: Por el Frente o Sur con la Calle Quito o Calle (42); Por el Norte con propiedad de Alejandro Ángel e Hijos S. A; por el Oriente con predio de la vendedora anterior, y por el Occidente con predio de Alejandro Ángel e Hijos S. A. El inmueble está identificado con el folio matricula Inmobiliaria No. 001 – 49823 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, código catastral 05001010310130019002700000000, dirección catastral: Calle 42 # 45 – 24...".

*"...**2.** Que, como consecuencia de lo anterior, los dineros producto del remate se distribuyan sobre cada uno de los inmuebles antes mencionados así: para la señora ANGELA DE LAS MERCEDES SIERRA ROJAS, titular del 31.45075764%, a los demandados, señora DIANA MARIA GREGORIA MEJIA SIERRA titular del 58.87310757%, y señores SULIMA MEJIA RAMIREZ, FRANCISCO ANTONIO MEJIA RAMIREZ y FABER MEJIA PALACIO quienes son titulares del 3.22537882% cada uno".*

*"...**3.** Se condene en costas y agencias en derecho a los demandados en caso de oposición...".*

Como argumentos fácticos soporte de las pretensiones, la parte demandante, en síntesis, adujo los siguientes fundamentos (Fl. 171 a 174 de la parte física del expediente híbrido):

- Que la demandante es propietaria, en común y proindiviso, de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, ubicados en el municipio de Medellín, barrio Colón, en la Calle 42 número 45-30 y Calle 42 número 45-24 respectivamente. De los cuales es titular del 31.55075764%, el cual adquirió, un primer 25% sobre el 50% que le correspondía dentro del proceso sucesoral del señor **Francisco Antonio Mejía Cuartas,** que se adelantó ante el Juzgado Doce de Familia de Medellín, confirmada por el Honorable Tribunal Superior de Medellín**.** Y mediante las escrituras públicas 2192 y 2193 del 28 de agosto del año 2018 de la Notaria Veintiocho (28) de Medellín, adquirió de los señores **Héctor Mejía Palacio** y **Ana Patricia Mejía López,** respectivamente, la cuota parte equivalente al 3.22537882%

que cada uno tenía sobre los inmuebles objeto de este proceso divisorio.

- Indica que los demandados son también copropietarios en común y proindiviso de los mencionados inmuebles, así:

    - La señora **Diana María Gregoria Mejía Sierra** titular del 58.87310757%; adquirió el primer 50%, por compra al señor **Francisco Antonio Mejía Cuartas,** en escritura pública 5200 del 15 de noviembre del año 1973 de la Notaria Sexta del Circulo de Medellín; un 3.22537882% por compra realizada a la señora **María Orfidia Mejía Ramírez,** por escritura pública 181 del 25 de enero del año 2015 de la Notaria Veinticinco de Medellín, y el 5.64772875% restante, mediante la sentencia proferida por el **Juzgado Doce de Familia de Medellín.**

    - Los señores **Sulima Mejía Ramírez, Francisco Antonio Mejía Ramírez** y **Faber Mejía Palacio** el 3.22537882% cada uno, sobre los inmuebles mencionados, porcentaje que fue adjudicado en el proceso sucesoral ya referido.

- Expresa la parte demandante, que no ésta obligada a permanecer en la indivisión, y que la construcción no es susceptible de división material; agregando además, que *"…los dos inmuebles tienen matricula inmobiliaria diferente y se encuentran englobados bajo una misma construcción pero no están constituidos como propiedad horizontal…".*

- El Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres DAGRD, recomendó la evacuación temporal de los inmuebles hasta que se sometieran a rehabilitación conforme a la NSR/2010.

- Que la construcción actualmente está ocupada solo por una persona, la señora **Elsy Barrientos,** quien cancela la suma de **doscientos sesenta y siete mil ochocientos pesos** ($267.800) por concepto de canon de arrendamiento, el cual, es el único fruto civil que se obtiene de los inmuebles.

- Manifiesta que el avalúo catastral del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria número **001-49822** (Calle 42 número 45-30) es de **cuatrocientos ochenta y dos millones quinientos veintiocho mil pesos** ($ 482'528.000); y que el avalúo catastral del inmueble identificado con la matricula **001-49823** (Calle 42 número 45-24), es de **ciento noventa y ocho millones setecientos veinte mil pesos** ($ 198'720.000).

- Que sobre los inmuebles objeto de la división, se realizó avalúo comercial del *"…lote donde están levantados los inmuebles…",* y arrojó como resultado, la suma de **cuatrocientos dieciocho millones seiscientos noventa y un mil pesos** ($ 418'691.000), y las construcciones a la suma de **doscientos noventa y tres millones setecientos veinte mil pesos** ($ 293'720.000); para un total de

setecientos doce millones cuatrocientos once mil pesos ($712.411.000).

- Refiere que en el peritaje aportado por la parte demandante, se indica que los bienes inmuebles objeto de la acción no son susceptibles de división material, dadas las condiciones constructivas y estructurales de la edificación, y los diferentes porcentajes que tiene cada uno de los copropietarios.

2. ACTUACIÓN PROCESAL.

El 18 de septiembre del 2019, el despacho inadmite la demanda; y el 25 de septiembre, la parte demandante radicó dos escritos con los cuales pretendía subsanar los requisitos, pero mediante auto del día 26 de septiembre de esa anuelidad, se rechazó la demanda.

Sin embargo, por auto del 8 de octubre, dicho proveído quedó sin valor, y se procedió a admitir la demanda, dado que la parte demandante, en término, cumpliò con los requisitos del inadmisorio. Adicionalmente, se ordenó la notificación a la parte demandada, y la inscripción de la demanda sobre los bienes inmuebles objeto de la acción.

Para el día 28 de octubre del 2019, el señor **Faber Mejía Palacios** se notificó personalmente en el despacho (fl. 180 de la parte física del cuaderno híbrido), y el día 12 de noviembre, a través de apoderado judicial, y presenta la contestación a la demanda.

El 6 de noviembre del 2019, la señora **Diana María Gregoria Mejía Sierra,** se notificó personalmente en el despacho (Fl. 181 de la parte física del expediente híbrido), pero no presentó pronunciamiento alguno dentro del término concedido para ello.

Mediante proveído del 6 de diciembre del 2019, el despacho autorizó el emplazamiento de los señores **Francisco Antonio Mejía Ramírez** y **Sulima Mejía Ramírez,** el cual se surtió el 15 de diciembre de esa anualidad, mediante las publicaciones respectivas y la inscripción en el Registro Nacional de Personas Emplazadas. Al no comparecer ante el despacho los emplazados, por auto del 7 de febrero del 2020, se les nombra curadora ad-litem, quien se notificó personalmente el día 24 del mismo mes y año; contestando la demanda el día 9 de marzo de 2020.

Por auto del 9 de diciembre del 2020, el despacho corre traslado a la parte demandante de las contestaciones a la demanda; y se decretó como prueba de oficio, perito avaluador, con el fin de que dictaminara sobre el valor de los inmuebles objeto de la división pretendida. La auxiliar de la justicia nombrada, se notificó vía electrónica el 26 de febrero del año en curso, y presentó el 20 de abril de 2021, el dictamen encomendado.

Mediante providencia del 22 de abril hogaño, se pone en conocimiento el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia, se decretan pruebas, y se fija fecha y hora para la audiencia de los artículos 372, 409 y 410 del C.G.P, para el 13 de mayo del 2021. A la audiencia, asisten la demandante y su apoderado; el codemandado señor **Faber Mejía Palacios** y su

mandante; y la curadora ad-litem de los señores **Francisco Antonio Mejía Ramírez** y **Sulima Mejía Ramírez.** Se practicaron los interrogatorios de parte de oficio conforme al artículo 372 del C.G.P.; y se escucharon las declaraciones de los peritos señor **Jose Darío Botero Ángel,** quien declaró sobre el dictamen pericial aportado por la parte demandante; y de la señora **Kelly Molina Machado,** en su calidad de auxiliar de la justicia nombrada por el despacho.

Con relación a la perito, señora **María Mercedes Noreña,** no compareció a ratificar el dictamen pericial presentado por el codemandado señor **Faber Mejía,** pese a habérsele remitido el link para la asistencia a la audiencia virtual programada por el despacho, al correo electrónico que dejo consignado en el dictamen. El 19 de mayo del año 2021 venció el término legal para que la perito justificara su inasistencia a la audiencia, y a la fecha no se allegó pronunciamiento alguno.

El 13 de mayo hogaño, la perito señora **Kelly Molina Machado,** radicó memorial virtual por el cual solicita certificación de su asistencia a la audiencia, y la fijación de los honorarios definitivos por la gestión encomendada. De conformidad con la constancia secretarial que antecede, la certificación solicitada ya fue emitida y enviada virtualmente el día 14 de mayo.

Se trata de establecer entonces, si en el presente asunto es posible disponer y/o decretar la división por venta pretendida, conforme a la informaciòn suministrada por las partes, con los medios de prueba decretados y/o practicadas en el proceso, y a la normatividad que regula este tipo de solicitud; previas las siguientes,

CONSIDERACIONES.

1. **SOBRE LA DIVISIÓN POR VENTA.**

La comunidad es un cuasicontrato, donde un solo derecho pertenece a varias personas (comunidad singular) o donde un conjunto de derechos pertenece a una o varias personas (comunidad universal). Es lo que se desprende del contenido del artículo 2322 del Código Civil.

De acuerdo con el tratadista Dr. Juan Carlos Canosa Torrado, *"…se entiende por división aquella acción por medio de la cual el derecho idead de cuota – parte indivisa se transforma en un derecho concreto sobre una parte de la cosa o su equivalencia en dinero, por virtud de la decisión judicial o de acuerdo entre los comuneros…"* (Pag. 85, obra "El proceso divisorio", señal editora, segunda edición).

A su turno, el artículo 409 del C.G.P, estipula: *"…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. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá…".*

Con relación a lo anterior, tal y como se consignó en el acápite de actuación procesal del presente proveído, el codemandado señor **Faber Mejía Palacios,** se opuso al valor que le fue fijado a los inmuebles objeto del litigio en el dictamen pericial aportado por la parte demandante, por lo que, para su oposición, aportó otro dictamen pericial.

Sin embargo, al observarse que entre los dictámenes presentados por la parte demandante, y el codemandado ante mencionado, existía una diferencia en el avalúo de más de mil doscientos millones de pesos ($1.200'000.000), el despacho, consideró necesario nombrar un perito, o auxiliar de la justicia, que rindiera dictamen sobre el avalúo de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur; y para la ratificación y/o contradicción del mismo, entre otros motivos, se citó a audiencia conforme a los artículos 372, 409 y 410 del C.G.P.

2. DEL CASO CONCRETO.

En el presente asunto, se observa que el derecho sustancial invocado, se centra en la **división por venta** de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de los cuales son propietarios los señores **Angela de las Mercedes Sierra Rojas,** con el 31.55075764%; la señora **Diana María Gregoria Mejía Sierra,** con el 58.87310757%; y los señores **Faber Mejía Palacios, Francisco Antonio Mejía Ramírez** y **Sulima Mejía Ramírez,** con el 3.22537882% cada uno.

2.1 PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE.

La parte actora junto con el escrito de la demanda, aportó copia de la cédula de la demandante; el trabajo de partición, liquidación y adjudicación del proceso sucesoral del señor **Francisco Antonio Mejía Cuartas;** providencias de los días 18 de junio de 2008 y 5 de agosto de 2009, del **Juzgado Doce de Familia de Medellín;** la Sentencia 034 del **Tribunal Superior de Medellín** del 23 de febrero del 2009; copia de la escritura pública # 5200 del 15 de noviembre de 1973 de la Notaria Sexta de Medellín; copia de la escritura pública # 181 del 25 de enero del 2012 de la Notaria Diecisiete de Medellín; copia de la escritura pública # 2192 del 28 de agosto del 2018 de la Notaria Diecisiete de Medellín; copia de la escritura pública # 2193 del 28 de agosto del 2018 de la Notaria Diecisiete de Medellín; certificados de tradición y libertad de los inmuebles objeto de la acción; copia de colilla de cobro de impuesto predial; y un avalúo comercial de los inmuebles.

2.2 PRUEBAS DE LA PARTE CODEMANDADA COMPARECIENTE.

El codemandado señor **Faber Mejía Palacios,** al contestar la demanda no se opone a la solicitud de división por venta, pero se opone al avalúo de los predios realizada por la parte actora, y aporta un dictamen pericial de avalúo de los inmuebles objeto del litigio, en el cual se indica, que el avalúo comercial de los inmuebles asciende a la suma de **mil novecientos veinte**

millones setecientos cincuenta y ocho mil seiscientos pesos ($1.920’758.600).

3. ANALISIS PROBATORIO.

En relación con los inmuebles objeto de la división por venta pretendida, tenemos, primero, que sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria **N° 001-49822,** se indicó en la demanda subsanada, sobre la identificación física del inmueble, que es: *“…Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades que hace parte del marcado con el número nueve 9, en el plano respectivo, situado en esta ciudad en el Barrio Colon, y que linda: Por el Frente, con la Calle Quito Calle 42 en 6.40 metros; por el Norte, en la misma extensión con propiedad de Alejandro Ángel E Hijos S. A.; por el Oriente en 13.60 metros con propiedad de los vendedores hoy de Ignacio Lopera y por el Occidente en la misma extensión con predio de los vendedores anteriores”. El Inmueble está identificado con el folio matricula inmobiliaria No. 001 – 49822 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, código catastral 05001010310130019002800000000, dirección catastral: Calle 42 # 45 – 30…”.* (Fl. 171 y 174 de la parte física del expediente híbrido).

Encuentra esta agencia judicial, que dicho alinderamiento de ese predio, en cuanto a sus límites por los puntos cardinales, y por las medidas lineales de los linderos, referido en el ajuste de la demanda; coincide con lo plasmado en el trabajo de partición presentado ante el Juzgado Doce de Familia de Medellín, dentro del proceso sucesoral del señor Francisco Antonio Mejía Cuartas a folio 12 de la parte física del expediente híbrido; con el certificado de tradición y libertad de dicho predio, arrimado al plenario a folio 91A de la parte física del expediente híbrido; con la escritura pública número 5200 de 1973 de la Notaria Sexta de Medellín, obrante a folio 79 de la parte física del expediente híbrido; y con la escritura pública número 181 de 2012 de la Notaria Diecisiete de Medellín a folio 82 vuelto de la parte física del expediente híbrido.

Ahora bien, en la **escritura pública número 2.192 de 2018 de la Notaria Veintiocho de Medellín,** visible a folio 86 de la parte física del expediente híbrido, se observa que, además de los linderos y las medidas lineales del predio, antes referidas, se hace alusión a la cabida o extensión superficial del predio, en los siguientes términos: *“…A) Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, que hace parte del marcado con el número nueve (9) en el plano respectivo, situado en la ciudad de Medellín, en el Barrio Colón y que linda: Por el Frente, con la calle de Quito o calle cuarenta y dos (42), en seis metros con cuarenta centímetros (6.40 mts), por el Norte, en la misma extensión, con propiedad de Alejandro Ángel e Hijos S.A., por el Oriente, en trece metros con sesenta centímetros (13.60 metros), con propiedad de los vendedores, hoy Ignacio Lopera; y por el Occidente en la misma extensión, con el predio de los vendedores anteriores. Con un área según las medidas indicadas de ochenta y siete metros cuadrados con cero cuatro centímetros de metro cuadrado (87.04 mts.2)…”.*

Es decir, que en esta escritura ya se indica que el predio con folio de matrícula N° 001-49822 (ubicado en la Calle 42 # 45 – 30 de esta ciudad), tendría un área (o superficie) de 87.04 metros cuadrados, en virtud de las medidas lineales de sus linderos; que además, según lo referido en los

documentos mencionados, correspondería a una figura geométrica rectangular simétrica, cuya determinación de la superficie se establece bajo la fórmula geométrica de: área igual a base por lado o por altura (A=bxh), y que, según las medidas lineales de los lados de dicho predio, de 6.40 metros, por 13.60 metros, arroja justamente una superficie de 87.04 metros cuadrados al tenor de dicha formula.

Ahora bien, lo que no encuentra esta agencia judicial, es que ese ajuste de la indicación de la superficie o área del predio mencionado, contenida en esta escritura pública Nº 2192 de 2018, se haya incluido en la descripción del inmueble que contiene la certificación del folio de matrícula allegado al plenario; ni tampoco fue referida por la parte demandante en su demanda.

Tampoco encuentra este despacho judicial, que dichas medidas lineales y de superficie de dicho inmueble con folio de matrícula N° 001-49822 (ubicado en la Calle 42 # 45 – 30 de esta ciudad, coincidan con las medidas lineales fijadas para los linderos del predio, tanto en los dictámenes periciales rendidos en el plenario, como en la información catastral del inmueble allegada al proceso por medio de dichos experticios, como se especificará más adelante.

Exactamente lo mismo ocurre con el inmueble identificado con N° 001-49823, y ubicado en la Calle 42 # 45-24 de esta ciudad.

Sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria **N° 001-49823,** se indicó en la demanda subsanada, para la identificación física del inmueble, que es: *"…Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades situado en esta ciudad en el Barrio Colon, que hace parte del marcado en con el nro (9) en el plano respectivo del 10.40 metros de frente por 13.92 metros de centro y que linda: Por el Frente o Sur con la Calle Quito o Calle (42); Por el Norte con propiedad de Alejandro Ángel e Hijos S. A; por el Oriente con predio de la vendedora anterior, y por el Occidente con predio de Alejandro Ángel e Hijos S. A. El inmueble está identificado con el folio matricula Inmobiliaria No. 001–49823 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, código Catastral 05001310310130019002700000000, dirección catastral: Calle 42 # 45 – 24…"* (Fl. 171 y 174 de la parte física del expediente híbrido).

Observa esta agencia judicial, que el alinderamiento de ese predio, en cuanto a sus límites por los puntos cardinales, y por las medidas lineales de los linderos, referido en el ajuste de la demanda; coincide con lo plasmado en el trabajo de partición presentado ante el Juzgado Doce de Familia de Medellín, dentro del proceso sucesoral del señor Francisco Antonio Mejía Cuartas a folio 13 de la parte física del expediente híbrido; con el certificado de tradición y libertad de dicho predio, arrimado al plenario a folio 97 de la parte física del expediente híbrido; con la escritura pública número 5200 de 1973 de la Notaria Sexta de Medellín, obrante a folio 79 de la parte física del expediente híbrido; y con la escritura pública número 181 de 2012 de la Notaria Diecisiete de Medellín a folio 82 vuelto de la parte física del expediente híbrido.

En la **escritura pública número 2.193 de 2018 de la Notaria Veintiocho de Medellín** visible a folio 89 de la parte física del expediente híbrido, se observa que, además de los linderos y las medidas lineales del predio, antes

referidas, se hace alusión a la cabida o extensión superficial del predio, en los siguientes términos: *"…B) Un lote de terreno con sus mejoras y anexidades, situado en esta ciudad de Medellín en el Barrio Colón que hace parte del marcado con el número nueve (9) en el plano respectivo, de diez metros con cuarenta centímetros (10.40 mts) de frente por trece metros con noventa y dos centímetros (13.92 mts) de centro, es decir con un área de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados con setecientos sesenta y ocho centímetros de metro cuadrado (144,768 mts.2) y que linda: Por el frente o sur, con la calle Quito o Calle cuarenta y dos (42), por el Norte, con propiedad de Alejandro Ángel e Hijos S.A. y por el Oriente, con predio de la vendedora anterior; y por el Occidente con predio de Alejandro Ángel e Hijos S.A…"*.

Es decir, que en esta escritura ya se indica que el predio identificado con matrícula N° 001-49823, y ubicado en la Calle 42 # 45-24 de esta ciudad tendría un área (o superficie) de 144.768 metros cuadrados, en virtud de las medidas lineales de sus linderos; que además, según lo referido en los documentos mencionados, correspondería a una figura geométrica rectangular simétrica, cuya determinación de la superficie se establece bajo la fórmula geométrica de: área igual a base por lado o por altura (A=bxh), y que, según las medidas lineales de los lados de dicho predio, de 10.40 metros, por 13.92 metros, arroja justamente una superficie de 144.768 metros cuadrados al tenor de dicha formula.

Como ya se dijo, lo que no encuentra esta agencia judicial, es que ese ajuste de la indicación de la superficie o área del predio mencionado, contenida en esta escritura pública Nº 2193 de 2018, se haya incluido en la descripción del inmueble que contiene la certificación del folio de matrícula allegado al plenario; ni tampoco fue referida por la parte demandante en su demanda.

No encuentra este despacho judicial entonces, que dichas medidas lineales y de superficie de dicho inmueble con folio de matrícula N° 001-49823 (ubicado en la Calle 42 # 45 – 24 de esta ciudad, coincidan con las medidas lineales fijadas para los linderos del predio, tanto en los dictámenes periciales rendidos en el plenario, como en la información catastral del inmueble allegada al proceso por medio de dichos experticios, como se especificará más adelante.

Muestra de esa circunstancia, se desprende de lo fijado en las fichas catastrales de los inmuebles objeto de litigio, y allegadas al plenario.

Información catastral que, frente al predio con folio de matrìcula 001-49822, indica: *"…Por el Norte (N); En línea recta en extensiones de 1.6, 1.7 y 9.18 mts con los predios 4, 25 y 26 respectivamente. Por el Sur (S); En línea recta en una extensión de 13.04 mts con la Calle 42. Por el Oriente (E); En línea quebrada en una extensión de 14.06 mts y 14.66 mts con los predios 27 y 26 respectivamente. Por el Occidente (W); En línea recta en una extensión de 28.55 mts con predio 3…"*. (Fl. 137 y 138 de la parte fisica del expediente híbrido, y Fl. 5 del archivo número 20 de la parte virtual).

Y en relación con el bien con folio de matrícula 001-49823, establece: *"…Por el Norte (N); En línea recta en una extensión aproximada de 6.39 mts con predio N° 26 Por el Sur (S); En línea recta en una extensión de 6.39 mts con la Calle 42 Por el Oriente (E); En línea recta en una extensión de 14.17 mts con*

predio 1 Por el Occidente (W); En línea recta en una extensión de 14.06 mts con predio N° 28…". (Fl. 139 y 140 de la parte física del expediente híbrido, y Fl. 4 del archivo número 20 de la parte virtual).

De lo antes expuesto, se observa claramente que las medidas lineales de los inmuebles materia de litigio, mencionadas en los certificados catastrales, NO coinciden con las indicas en el escrito de la demanda, ni en el texto ajustado de la misma, ni en las escrituras públicas números 5200 de 1973 de la Notaria Sexta de Medellín, 181 de 2012 de la Notaria Diecisiete de Medellín, 2192 y 2193 de 2018 de la Notaria Veintiocho de Medellín, ni en el trabajo de partición de la sucesión del señor **Francisco Antonio Mejía Cuartas,** ni en el certificado de tradición y libertad de los inmuebles, arrimados con la demanda.

También se desprende de lo enunciado, que las medidas de área o superficie de los predios cuya división se pretende, indicadas en las escrituras públicas números 2192 y 2193 de 2018 de la Notaria Veintiocho de Medellín, tampoco coincidirían con las áreas o superficie de los predios, si a dichas medidas lineales referidas en las fichas catastrales arrimadas al plenario, se les aplican las fórmulas matemáticas pertinentes para determinar la superficie de los inmuebles. Y muestra de ello, es que las áreas indicadas por la perita designada por el despacho, para dichos inmuebles, y que se basó tanto en las medidas lineales catastrales, como en sus propias mediciones, NO coinciden con la indicada en las escrituras públicas en mención, como más adelante se detallará.

Además, el despacho no encuentra la manera de explicar, porqué si los inmuebles aparecen alinderados en las escrituras y en los demás actos jurídicos de adquisición del derecho de propiedad antes mencionadas, y en los certificados de los folios de matrícula arrimados, con unas formas geométricas de rectángulos perfectos o regulares (según las medidas lineales de sus linderos indicados en dichos documentos); ya en las fichas catastrales de los predios, aparezcan UNAS MEDIDAS LINEALES COMPLETAMENTE DISTINTAS DE LOS BIENES, DE LAS CUALES SE DESPRENDEN UNAS AREAS O SUPERFICIES COMPLETAMENTE DISTINTAS PARA LOS MISMOS; e incluso también se encuentra de la descripción superficiaria catastral, de por lo menos UNO, de dichos inmuebles, que tendría una forma geométrica completamente diferente a la referida en los títulos jurídicos de adquisición; es decir, que catastro lo describe como de forma geométrica irregular, y no como de un rectángulo regular o perfecto, como se indica en las escrituras mencionadas y en los folios de matrícula referidos.

3.1 ANÁLISIS DE LOS DICTÁMENES PERICIALES:

3.1.1 Dictamen pericial parte demandante:

El apoderado judicial de la parte demandante, al presentar la demanda, adjuntó como prueba documental, un peritaje presuntamente realizado y suscrito por los señores **Darío Botero Ángel, Darío Elejalde Correa** y **Juan Fernando Escobar,** quienes fueron citados a la audiencia programada por el despacho, de conformidad con los artículos 372, 409 y 410 del C.G.P., para la correspondiente ratificación.

En el mencionado dictamen, obrante a folios 102 a 165 de la parte física del expediente híbrido, se especificó, entre otros aspectos, sobre la descripción física de los inmuebles objeto de litigio, que tendrían los siguientes linderos *"...generales...": "...Occidente, Con lindero esquinero (calle 42 x carrera 46), perteneciente al Isvimed Cra 46#42-04/12; Oriente, con inmueble cl 42 # 45 – 18; norte, con inmuebles cra 45 # 42-17/21/23, inmueble cra 45 #42-33/37 e inmueble cra 46 #42-32/36/40; y Sur, con calle 42."* Y sobre la forma o topografía de los bienes, se indica: "*...Los lotes uno es de forma irregular y el otro rectangular y su topografía es pendiente fuerte de occidente a oriente".* En cuanto a las áreas o superficies de los inmuebles, se expresa: *"...Según las fichas prediales de expedición 22 de febrero de 2.018, elaboradas por el municipio de Medellín y presentadas para la elaboración del presente informe las áreas son las siguientes:*

INMUEBLES	***AREA m²***
Lote Cl 42 #45-24	*90,34*
Construcciones Cl 42 #45-24	*352,73*
Lote Cl 42 #45-30	*231,73*
Construcciones Cl 42 #45-30	*822,15*
TOTAL LOTE Cl 42 #45-24/30	***322,07***
TOTAL CONSTRUCCIONES Cl 42 #45-24/30	***1.147,88***

En cuanto a las características físicas de la construcción se dice: "...*Como ya lo expresamos se trata de lotes de terreno con construcción de un edificio con 3 locales en primer piso y 9 apartamentos en pisos superiores (3 apartamentos por piso), ubicación medianera. "Estos dos inmuebles, tienen dos matriculas inmobiliarias, están englobados bajo una misma construcción, pero no están constituidos como propiedad horizontal...".*

En la audiencia programada por el despacho, se escuchó la declaración del perito señor **José Darío Botero Ángel,** quien manifestó, entre varios aspectos, que el peritaje lo había realizado con el señor **Darío Elejalde, (no menciona al señor Juan Fernando Escobar),** que habían sido contratados por las señoras **Angela** y **Diana,** a quienes conoce hace aproximadamente entre 3 o 4 años, con ocasión a la elaboración de dictámenes periciales; y que el avalúo que se realizó para el caso que nos ocupa, se efectuó de manera general para los dos lotes, y no de manera individual o específica; **y que pese a que los inmuebles tienen dos matriculas inmobiliarias diferentes, se compone de una sola edificación, que cuenta con varios pisos, que tienen 3 apartamentos cada uno, pero no cuenta con reglamento de propiedad horizontal**.

Agregó que la información plasmada en el experticio sobre las áreas construidas en los bienes, fue suministrado por la señora **Diana,** porque para determinar las áreas no se hizo ningún tipo de medición, y las mismas fueron consignadas conforme a la información que se registra en las matrículas inmobiliarias, fichas catastrales, la información suministrada por la señora **Diana,** y un documento que se extrajo del POT: Plan de Ordenamiento Territorial, según datos que suministra la oficina de Planeación. En su intervención, hizo alusión a que el dictamen se basó en la información de planeación, y/o de la oficina de catastro municipal, dado que en las escrituras públicas a veces se presentarían errores.

Con relación a los demás peritos que presuntamente suscriben el experticio de la parte actora, convocados a la audiencia, a saber, los señores **Juan Fernando Escobar** y **Darío Elejalde Correa**, los mismos no declararon en estas diligencias; en virtud de que, frente al primero de los mencionados, el apoderado judicial de la parte demandante manifestó que dicho señor no tenía conocimiento del asunto; y frente al segundo, porque el despacho no consideró necesario escucharlo, y se prescindió de su declaración sobre el experticio.

Conforme a lo expuesto, se tiene que de conformidad con lo consagrado en los artículos 226 a 228, en armonía con el 232 del C.G.P, el dictamen pericial presentado por la parte demandante, **no se puede tener como ajustado a las exigencias legales y técnicas para tenerse como tal, y por ende no** se le dará valor probatorio, con base en los siguientes motivos.

Primero, porque no comprende este despacho la razón por la cual, si el dictamen fue supuestamente elaborado y suscrito por tres expertos, la misma parte demandante, a través de su apoderado, haya manifestado que por lo menos uno de ellos, no tiene conocimiento sobre el asunto objeto de experticia.

Segundo, porque el presunto peritaje, menos en lo que tiene que ver con las áreas supuestamente construidas, no fue verificado por los peritos con las mediciones físicas y directas respectivas; sino que se basa, de un lado, en información suministrada por un tercero, la señora Diana, quien es parte en el proceso, y por ende tiene interés sobre el mismo; y por otro lado en información catastral, la cual tiene los inconvenientes ya referidos, máxime si se compara con la información de las escrituras públicas de los bienes, que según el experto declarante, también habrían servido de fundamento al dictamen; y que como ya se dijo, entre si dichos documentos contienen información contradictoria sobre las medidas de los linderos y la superficie de los predios.

Y tercero, porque si bien en el experticio se indica que se trataría de una sola edificación, que se encuentra ubicada en lotes con matrículas inmobiliarias independientes, se realizó el peritaje de manera global, lo cual, no era procedente; dado que cada matrícula inmobiliaria es una unidad jurídica independiente, que debía de alinderarse y especificarse de manera separada, así se fuese hacer mención de que en las mismas solo se observa una edificación construida.

Por todo lo anterior, esas fallas, inexactitudes, irregularidades o imprecisiones en el otorgamiento y/o suscripción del experticio arrimado por la parte actora, dan al traste con los requisitos para su procedencia probatoria, conforme a lo estipulado en el artículo 226 del C.G.P.

3.1.2 Dictamen pericial del codemandado señor Faber Mejía Palacio:

El codemandado señor **Faber Mejía Palacio,** estando dentro del término legal, a través de su apoderado judicial, presentó un dictamen pericial con la contestación a la demanda, el cual obra a folios 185 a 207 de la parte física del expediente híbrido; y con el que pretende controvertir el dictamen presentado por la parte demandante.

Para los fines pertinentes, el despacho citó a la perito otorgante del mismo, a la audiencia programada dentro del proceso, con el fin de que rindiera declaración sobre la experticia elaborada.

Sin embargo, pese a que el link para su participación en la audiencia se le remitió al correo electrónico que la perito dejó consignado en su dictamen, la misma no compareció a la audiencia.

Al indagársele en la audiencia al apoderado judicial del codemandado en mención, sobre la comparecencia de la experta a la diligencia, este expresó que la perito no estaba disponible, sin brindar alguna información adicional. Por lo anterior, se informó a la parte aportante del experticio, que la perito contaba con el término consagrado en el artículo 218 del C.G.P para que justificara su inasistencia a la audiencia, so pena de las consecuencias legales a las que pudiera haber lugar. Sin embargo, vencido dicho término, y a la fecha, no se ha presentado pronunciamiento alguno.

Por lo expuesto, ante la ausencia hasta ahora injustificada de la perito a la audiencia a la que fue convocada, para su ratificación, al dictamen pericial presentado por el codemandado en mención, **no se le puede dar ningún valor probatorio;** se itera, ante la ausencia de la experta que lo habría otorgado, a la audiencia a la que fue citada para pronunciarse sobre el mismo, de conformidad con lo consagrado en los artículos 228 y 232 del C.G.P, dada la inasistencia injustificada de la perito a la audiencia.

3.1.3 Dictamen pericial auxiliar de la justicia nombrada por el despacho:

El despacho, mediante providencia del día 9 de diciembre del año 2020, de oficio, decretó el nombramiento de perito avaluador de la lista de auxiliares de la justicia, a fin de que presentará dictamen pericial sobre valor de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona sur; dado que, para el momento procesal en que se decretó la prueba oficiosa, entre los dictámenes presentados por la parte demandante y demandada, existía una diferencia de más de mil doscientos millones de pesos en el avalúo de los inmuebles materia de litigio.

La perito nombrada, fue debidamente posesionada, y presentó su experticia en la que dejo consignado que los linderos de los inmuebles en litigio, habrían sido validados en la visita técnica pericial así:

"MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001 – 49822. Por el Norte (N); *En una extensión de 1.6, 1.7 y 10.80 mts con predios de Nomenclatura Carrera 46 N° 42 – 32, Carrera 45 N° 42 – 33/37 y Carrera 45 N° 42 – 17/21/23 respectivamente para una extensión total de lindero por este costado en extensión de 13.38 metros.* ***Por el Sur (S);*** *En una extensión de 13.38 mts con Calle 42.* ***Por el Oriente (E);*** *En una extensión de 14.30, y 14.30 mts con predios de Nomenclatura Calle 42 N° 45 – 24 y Carrera 45 N° 42 – 17/21/23 respectivamente para una extensión total de lindero por este costado de 28.60 metros.* ***Por el Occidente (W);*** *En una extensión de 28.60 mts. con predio de Nomenclatura Carrera 46 N° 42 – 04/12 (Lote). Observación pericial: Linderos*

estos que conforman un área levantada de: (14.30 M + 3.30 M) + (14.30 x 13.30) (47.19) + (190.19) = 237.38 M2 3." (Ver planos, folios N° 10 y 11)

"MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001 – 49823. Por el Norte (N); *En una extensión de 6.39 mts con predio de Nomenclatura Carrera 45 N° 42 – 17/21/23.* ***Por el Sur (S);*** *En una extensión de 6.39 mts con Calle 42.* ***Por el Oriente (E);*** *En una extensión de 13.90 mts con predio de Nomenclatura Calle 42 N° 45 – 14/18.* ***Por el occidente (W);*** *En una extensión de 13.90 mts con predio de Nomenclatura Calle 42 N° 45 – 30, Lote colindante de la matrícula 49823. Observación pericial: Linderos éstos que conforman un área* ***levantada*** *de 6.40 mts x 13.90 mts =* ***88.96 mts² entre muros.***

Sobre la identificación Jurídica de los inmuebles, la experta indicó:

"Matrícula Inmobiliaria N°:	***001 – 49822***
Área levantada del lote:	*237.38 M2*
Área catastral del lote:	*231.73 M2*
Área construida levantada:	*951 M2 Incluyendo corredores*
Área catastral construida:	*822.15 M2*
Edad de la construcción:	*48 Años*
CMBL:	*10130190028…".*

"Matrícula Inmobiliaria N°:	***001 – 49823:***
Área levantada del lote:	*87.40 M2*
Área catastral del lote:	*90.34 M2*
Área construida levantada:	*320 M2 Incluyendo corredores*
Área catastral construida:	*352.73 M2*
CMBL:	*10130190027*
Dirección:	*Calle 42 N° 45 – 24."*

Advierte la auxiliar de la justicia, tanto en el dictamen presentado de manera virtual, como en la declaración oral rendida en audiencia, que al realizar la verificación física de los bienes, y de los documentos legales de los inmuebles objeto de la experticia, encontró varios yerros, dadas las múltiples inconsistencias que se encuentran entre los documentos estudiados para la peritación, y lo hallado físicamente.

Por lo que en ambas actuaciones procesales, dejo consignada la necesidad de realizar las respectivas aclaraciones sobre esas discrepancias en las condiciones físicas de los inmuebles, halladas entre los documentos de las escrituras públicas, de los certificados de tradición y libertad, y de la información catastral; para que las mismas sean corregidas (por quien corresponda), al tenor de lo consagrado en la Ley 1579 de 2012 - Estatuto de registro de instrumentos públicos.

Con relación a las superficies de los inmuebles, indica la experta que según lo hallado en la información catastral, sobre el bien con matrícula inmobiliaria número **001-49822,** su área sería de 231,73 metros cuadrados; y frente al bien con la matrícula **001-49823,** su cabida sería de 90.34 metros cuadrados.

Sin embargo, reporta que al realizar la visita técnica a los bienes, en la cual efectúo de manera directa las mediciones respectivas, encontró que para el

bien con matrícula inmobiliaria número **001-49822,** el área medida fue de 237,38 metros cuadrados; y para el predio con la matrícula **001-49823,** la cabida medida fue de 87.40 metros cuadrados.

De lo cual se desprende, claramente para el despacho, que las áreas o superficies de los predios objeto de solicitud de división, NO coinciden entre la información suministrada en la demanda, en las escrituras públicas referidas, en la información catastral, ni con lo medido de manera personal y directa por la perita al elaborar su experticia.

Adicionalmente, con relación a los linderos determinados en la ficha catastral del predio con matrícula **001-49822,** que*. "…presenta pequeñas inconsistencias con los linderos levantados por la interdisciplina…",*

Además la perito advierte, con relación a lo encontrado en los certificados de tradición y libertad, de las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823,** y deja como observaciones, con relación a la primera de las matrículas mencionada (**001-49822**), que: *"…La extensión de los linderos es inconsistente,….se debe aclarar esta inconsistencia legal (Dejo constancia de ello); pues el predio del folio o sea el (23) no tiene sino un área de 90.34 M2 y aquí según las dimensiones su área seria: 10.40 M x 13.92 M = 144.77 M2, que se convierte en causal de aclaración de áreas, ante catastro, ley 1579/2012…".*

Y frente a la segunda de las matrículas referidas (**001-49823)**, consignó que *"…Dejo constancia una vez más, de que las medidas de los linderos, no corresponden a la cabida del predio visitado pues, si así lo fuera, su capacidad arrojaría un área de 6.40 M x 13.60 M = 87.40 M2 muy distinta del área fáctica del bien, lo que obliga a la corrección legal de áreas predicada en la ley 1579/2012 (estatuto registral)….".*

Además, la experta puso en conocimiento que los linderos consignados en la demanda contienen yerros, dado que en su opinión, habrían sido tomados de documentos con información errada.

Concluye también, que los inmuebles revisados se encuentran en malas condiciones físicas, que se agotó su vida económica, y la vida técnica que se pueda habilitar en ellos es cuestionable. Que los predios no ofrecen buenas posibilidades económicas, ni en el aspecto comercial y/o mixto, ni en el de vivienda, a pesar de su ubicación, pese a estar gozando de los corredores de transporte masivo (Metro-Plus).

En cuanto al valor del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **001-49822, lo fija** en la suma de **seiscientos millones trescientos setenta y cinco mil trescientos cuarenta y seis pesos con ochenta centavos ($688'375.346,80);** y el del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número **001-49823, lo determina** en el monto de **doscientos sesenta y seis mil quinientos dos mil cuatrocientos noventa y seis pesos ($266'502.496);** para un total de **novecientos cincuenta y cuatro millones ochocientos setenta y siete mil ochocientos cuarenta y dos pesos con o chenta centavos ($954'877.842,80).**

Con todo lo antes expuesto, puede concluir esta agencia judicial, que incluso desde antes del inicio de esta acción, se presentan graves inconsistencias con la información sobre los inmuebles, y que ello se deriva de los documentos aportados con la demanda sobre los bienes inmuebles objeto de la división pretendida, y se confirma con la información contenida en el experticio objeto de análisis.

Incongruencias que datan tanto en las escrituras públicas, y demás actos jurídicos mediante los cuales las partes habrían adquirido sus derechos de cuota parte de copropiedad, como con lo registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de los bienes, frente a la información catastral de los inmuebles en litigio, y con las circunstancias verificadas en dichos predios por la perita designada por el despacho, para el avalúo de los bienes raíces con folios de las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823.**

A lo anterior, se abona el hecho de que no se está especificando el área y la cabida en los títulos de adquisición anteriores a las escrituras públicas 2192 y 2193 de 2018 de la notaria 28 de Medellín, que son las únicas en que se hizo mención a ello; y además se encuentra que la información consignada en las fichas prediales de los inmuebles, NO coincide con las áreas registradas en dichas escrituras, NI con lo realmente existente en los predios, conforme con lo observado y medido por la perita designada por el despacho al realizar su experticio sobre los inmuebles.

Y es que, se reitera, tal y como se indicó anteriormente, la auxiliar de la justicia hizo una verificación física de los bienes, y tomó las correspondientes mediciones de las áreas directamente en los inmuebles objeto de la litis, medidas lineales de los linderos de los predios, y de superficie de los mismos, que en nada coinciden con las expresadas en los instrumentos públicos mencionados, y ni siquiera con la información catastral referida.

Encuentra esta agencia judicial frente a dichas circunstancias, que posiblemente se podría haber incrementado el área de los predios colindantes, de lo cual no se tiene en este proceso medio de prueba documental que pueda dar explicación a esa circunstancia, y/o que lo justifique desde los puntos de vista fáctico, técnico y/o jurídico.

Y si bien de las declaraciones rendidas en la audiencia por la demandante, y el codemandado compareciente, se desprende que en dichos inmuebles el señor esposo de la accionante, y padre del codemandado (ahora fallecido), de tiempo atrás habría aparentemente realizado las construcciones o edificaciones con las cuales actualmente están dotados los predios; esas afirmaciones, por sí solas, para este despacho, NO explican los cambios en las medidas lineales de los predios que obran en los títulos jurídicos de adquisición de sus derechos por las partes aquí intervinientes, NI los cambios en las superficies de los inmuebles, que se desprenden de constatar los medios de prueba documental de las escrituras mencionadas, con las fichas catastrales y frente al contenido y conclusiones del dictamen emitido por la perita designada por el despacho.

Y para esta agencia judicial, esas incongruencias en las medidas lineales y superficiarias de los inmuebles en debate, son circunstancias que dentro de este tipo de proceso divisorio, **no se pueden sanear, y menos aún por medio de su venta en pública subasta.**

Maxime, teniendo en cuenta otros dos aspectos facticos, jurídicos y técnicos importantes, como son, primero, que los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823,** pese a ser una sola edificación, vetusta, de aproximadamente 48 a 50 años, nunca se procedió ni a englobar, ni a someterse al régimen de propiedad horizontal, como lo dispone la Ley 675 de 2001; pese a que en las edificaciones se encuentran por la perito cuatro pisos construidos, los cuales constan de un semisótano, y dos locales comerciales en el primer piso; en el segundo, tercer y cuarto piso, se ubican 3 apartamentos en cada uno de ellos, que son espacios que suman un total de 9 unidades de vivienda y 3 unidades comerciales (2 en primer piso y uno en el semisótano).

Y segundo, que se trata de inmuebles que, según lo expresamente indicado por la perita en su dictamen y su declaración ante el despacho, no cumplen con las actuales normas de sismo-resistencia, y que no son habitables por razones de la vetustez de sus estructuras, conforme a las instrucciones impartidas por el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres DAGRD; lo que a su vez puede hacer inevitable su repotenciación y/o demolición, e igualmente incide de manera directa con la posibilidad de su venta en pública subasta, pues los inmuebles no ofrecen condiciones mínimas para su habitabilidad.

En ese sentido, encuentra este despacho que dichas construcciones pueden llegar a considerarse como una obra ruinosa, que podría conllevar responsabilidades por eventuales daños por la ruina, para su eventuales dueños o adquirentes, conforme a lo consagrado en el artículo 2350 del Código Civil; e incluso, cree esta agencia judicial, que ello puede llevar a eventuales responsabilidades para la administración de justicia, al permitir la enajenación por dicha vía de publica subasta de unos inmuebles en esas condiciones fisicas y jurídicas, las primeras de inestabilidad, y las segundas de irregularidad.

Se estima que para poder disponer la **división por venta** de un(os) inmueble(s), los mismos no solo debe(n) estar debidamente descrito(s) e identificado(s) por su nomenclatura cabida y linderos, sino que además deben estar en condiciones de servir para el uso con el que se pretende vender; pues la subasta de los mismos conlleva un derecho real para el adquirente, y una pérdida del dominio que tiene el enajenante, y los respectivos cambios de responsabilidad de hecho y de derecho sobre los bienes, lo cual tiene múltiples consecuencias en el orden fáctico y jurídico.

Como en el caso que nos ocupa, para esta agencia judicial no existe coincidencia entre lo relacionado en la demanda, las escrituras públicas antes referidas, los certificados de tradición y libertad, la información catastral, con lo realmente obrante en los predios segùn lo verificado por la perito, ello conlleva ineludiblemente a que NO haya una plena identidad entre lo pretendido y lo que serìa puesto para la correspondiente división por venta, lo que contribuiría a la cadena de inconsistencias que de vieja

data se presentan con los inmuebles, situación que no se puede convalidar por medio de una decisiòn judicial en este tipo de proceso; pues se reitera, esta agencia judicial **no** puede obviar la falta de plena identidad de las condiciones fisicas y jurìdicas de los predios sobre los que se pretende una divisiòn por venta, mediante esta acción.

Se considera, entonces, que no se puede continuar con el trámite procesal, pasando de soslayo tales presuntos errores, que resultan, para este funcionario judicial, graves e insubsanables en este tipo de proceso divisorio; máxime, cuando para corregir los inconvenientes que se presentan con la informaciòn jurídica y fáctica de los inmuebles objeto de la división pretendida, existen otro tipo de trámites notariales, y/o procesales administrativos, y/o judiciales , como lo son las respectivas aclaraciones de escrituras públicas, aclaración o complemetación de los folios de matrícula, y/o de la información catastral, el otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal, y/o las diligencias ante las autoridades locales de planeaciòn gestiòn territorial, y/o control y prevención de riesgos, tendientes a corregir dichas circunstancias irregulares, los que no tienen por que atender los posibles compradores por medio de venta en pública subasta.

Por todo lo antes expuesto, **no** se accedera a las pretension divisoria por venta de la demanda, de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur; y por ende, habrán de levantarse las medidas cautelares decretadas, consistentes en la inscripción de la demanda.

4. COSTAS.

Teniendo en cuenta que no se accede a las pretensiones de la demanda, pero que ello no obedece a la oposición del codemandado, ni del accionado compareciente, señor **Faber Mejía Palacio,** como único demandado que presentó contestación a la demanda, y que este codemandado solo se opuso al avalúo dado a las inmuebles por la parte actora, oposición que tampoco estaría llamada a prosperar por lo expuesto; no ha de condenarse en costas a las partes.

Ahora bien, lo que si deberá reconocer la parte accionante, son los gastos y honorarios en los que se incurre con ocasión del experticio ordenado por el despacho, dado que el mismo se tuvo que decretar para verificar las condiciones físicas y económicas de los bienes, por las presuntas discrepancias que existían en ese sentido las informaciones obrantes en el plenario hasta ese momento. Por lo que se procederá a su determinación.

5. FIJACIÓN HONORARIOS AUXILIAR DE LA JUSTICIA.

Dado que la auxiliar de la justicia, cumplió tanto con el cargo y trabajo encomendado, como su asistencia a la audiencia programada por el despacho, se procede a fijar los correspondientes honorarios, teniendo en cuenta que los parámetros legales que rigen la materia, son el artículo 363 del Código General del Proceso, y el Acuerdo PSAA15-10448 del 25 de diciembre del año 2015; que establece de manera expresa, en sus artículos 25 y 26, los factores para la cuantificación de dicha remuneración, dentro

de los cuales se incluyen la complejidad del proceso, la cuantía de la pretensión, la calidad de la experticia, los requerimientos técnicos científicos o artísticos propios del cargo, y la naturaleza de los bienes y su valor.

En ese sentido resulta importante agregar, que el Acuerdo 1852 de 2003, establece de manera específica, la forma como se regulan los honorarios de los PERITOS, y que para ello deben tenerse en cuenta los parámetros del Decreto 466 de 2000. Por lo que, a su vez, se establece en el artículo sexto (6°), numerales 6.1 a 6.1.2. de dicho Acuerdo 1852, la forma como se determina la remuneración para la perita, cuando su labor se contrae al avalúo de inmuebles urbanos o rurales, y/o de las mejoras efectuadas en los mismos.

Para ello, se fijan en el numeral 6.1 del Acuerdo, unos criterios matemáticos derivados de lo dispuesto en ese Decreto 466/2000, y que se refieren a la aplicación del "*….porcentaje establecido al valor del salario mínimo mensual diario vigente, multiplicando su resultado por el número de metros cuadrados del inmueble, construidos o no, y sumando el resultado del rango anterior al siguiente y así sucesivamente, con la reducción que señala para los estratos socioeconómicos uno a cuatro, según la tabla que a continuación se establece: De 0 a 100 – 15% Superior de 100 a 200 – 13.5%. Superior de 200 a 500 – 12%. Superior de 500 a 1000 – 10.5%. Superior de 1000 a 5000 – 6%…". "**Parágrafo**: Para inmuebles ubicados en estratos socioeconómicos 1 y 2, se aplicará un descuento del 40% sobre la tarifa asignada; para los estratos 3 y 4 del 30%."*

En dicho Acuerdo 1852 de 2003, en el artículo 6°, numeral 6.1.2., se fija para la remuneración al perito, en el evento de que dentro del peritazgo efectuado, además de hacerse el avalúo del bien (fijación de sus características físicas y su valoración económica), se haga experticia sobre mejoras de un inmueble, que: "*…los honorarios se fijaran teniendo como base o valor mínimo 0.20 del salario mínimo legal mensual vigente para áreas entre 0 y 50 hectáreas, y el 0.85 para predios o mejoras superiores a 50 hectáreas…".*

También estima relevante esta agencia judicial, tener en cuenta que en la experticia rendida por la perita, se hizo un estudio, análisis y valoración, sobre la actividad económica que se despliega en el inmueble objeto del litigio; y que para ello fue necesario, no solo la visita al bien, sino además la revisión, análisis y valoración de información documental adicional.

Así las cosas, para poder determinar los honorarios de la auxiliar de la justicia, por el dictamen por ella aportado y ratificado en el litigio, se debe tener en cuenta las siguientes circunstancias y factores:

- Que el predio objeto de la experticia, tiene aproximadamente 324,78 metros cuadrados (mts 2), es decir, menos de dos (2) hectáreas; sin embargo, se debe hacer la distinción, de que son dos unidades jurídicas diferentes e independientes, y de conformidad con las mediciones y levantamiento de planos registrados en el dictamen (Folio 7 del archivo digital número 2 del expediente híbrido), el

inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° **001-49822,** cuenta con **237,38 mts², y** el inmueble con matrícula inmobiliaria N° **001-49823,** cuenta con **87,40 mts².**

- Que los predios estarían calificados como estrato 2.
- Que el predio tiene una explotación económica, que genera renta, la cual fue objeto de pronunciamiento por la perita en su dictamen.
- Que el salario mínimo mensual legal vigente para este año 2021 (época en la cual se fijan los honorarios a la perito), asciende a la suma de **novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos** ($908.526.oo), lo que da como salario mínimo diario legal vigente la suma de **treinta mil doscientos ochenta y cuatro pesos** ($30.284.oo).

Por lo tanto, las operaciones matemáticas para determinar los honorarios del perito, según lo enunciado, son las siguientes:

I. Por el avalúo del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° 001-49822 (237,38 mts²).

- Si al salario mínimo diario legal vigente - $ 30.284, le aplicamos el porcentaje del 15% (de 0 a 100 mts2), nos da $ 4.542,6; que a su vez multiplicado por 100 (mts2), arroja **$ 454.260.**
- Si al mismo salario le aplicamos el porcentaje del 13.5% (de 100 a 200 mts2), nos da $ 4.088,34; que multiplicado por 137,38 (mts2), que son los restantes, arroja **$ 561.656,149**

La sumatoria de estos factores acumulativos nos arroja un total de un millón quince mil novecientos dieciséis pesos con quince centavos (**$ 1.015.916,15;** pero como sobre este monto debe de aplicarse el descuento del 40%, por cuanto el predio está estratificado en el nivel 2, (y el 40% de ese valor alcanza la suma de **$ 406.366,46**), nos queda la remuneración por el aspecto que atañe al avalúo del inmueble, en una suma de seiscientos nueve mil quinientos cuarenta y nueve pesos con sesenta y nueve centavos (**$ 609.549,69).**

II. Por el avalúo del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° 001-49823 (87,40 mts²).

- Si al salario mínimo diario legal vigente - $ 30.284, le aplicamos el porcentaje del 15% (de 0 a 100 mts2), nos da $ 4.542,6; que a su vez multiplicado por 87,40 (mts2), arroja **$ 397.023,24.**

Sin embargo, sobre este monto debe de aplicarse el descuento del 40%, por cuanto el predio está estratificado en el nivel 2, (y el 40% de ese valor alcanza la suma de **$ 158.809,296**), nos queda la remuneración por el aspecto que atañe al avalúo del inmueble, en una suma de **$ 238.213,944.**

Al sumar los numerales **I** y **II,** arroja como resultado total por esta remuneración, la suma de **ochocientos cuarenta y siete mil setecientos sesenta y tres pesos con seiscientos treinta y cuatro centavos ($847.763,634).**

III. Por el avalúo de las mejoras del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° 001-49822 (237,38 mts²).

Si tenemos en cuenta que el salario mínimo mensual legal vigente para este año 2021 (época en que se fijan los honorarios), es de **$908.526** y se aplica el factor de 0.20 (pues el predio avaluado es inferior a 2 hectáreas), tenemos un monto de **$181.705,2.**

IV. Por el avalúo de las mejoras del del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N° 001-49823 (87,40 mts²).

Si tenemos que el salario mínimo mensual legal vigente para este año (época en que se fijan los honorarios), es de **$908.526** y se aplica el factor de 0.20 (pues el predio avaluado es inferior a 2 hectáreas), tenemos un monto de **$181.705,2.**

Al sumar los numerales **III** y **IV**, arroja como resultado total por esta remuneración, la suma de **quinientos cuarenta y cinco mil ciento quince pesos con seis centavos ($545.115,6).**

V. Por los gastos de la experticia.

Mediante acta de posesión del día 26 de febrero del año 2021, se fijó como gastos a la auxiliar de la justicia, la suma de **novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos ($908.526),** los cuales manifestó, en audiencia, haber recibido en su totalidad, por la parte demandante.

Pese a lo anterior, al momento de radicar el dictamen pericial, informó que la suma fijada había sido insuficiente, dados los gastos en los que tuvo que incurrir para presentar la experticia, por lo que, dentro del dictamen, dejo la consignada la relación de gastos en la que incurrió y aportó evidencia de las erogaciones.

Indica la auxiliar de la justicia, en su dictamen, y de ello da fe los documentos adjuntos, que incurrió en gastos por valor de **un millón ciento treinta mil pesos ($1.130.000),** por lo que habrá de adicionarse la suma de gastos, quedando a la fecha una asignación adicional de **doscientos veintiún mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos ($221.474).**

VI. Por el estudio de la explotación económica del predio.

Adicionalmente, se encontró en la experticia, que la auxiliar de la justicia indicó de manera general, que los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823,** se componen de un solo edificio; que si bien está compuesto por varios apartamentos y locales, solo se encuentra ocupado un apartamento, del cual, la arrendataria, cancela canon de arrendamiento a la parte demandante, y los demás apartamentos y locales, se encuentran desocupados y/o deshabitados, por recomendación de evacuación del DAGRD.

Dado que, lo anterior, conllevó a la verificación, estudio y análisis por la experta, que es una labor que debe reconocerse de manera separada al avalúo del inmueble y sus mejoras, bajo los parámetros del artículo 363

del C.G.P., y de los Acuerdos 1852 de 2003 y 15-10448 de 2015 del Consejo Superior de la Judicatura – Sala Administrativa; y teniendo en cuenta lo establecido en los numerales 6.1.5 y 6.1.6 del Acuerdo 1852, sobre los honorarios a fijar en dictámenes distintos del avalúo, sobre el límite para la fijación de los honorarios, que permiten una tasación para ese concepto de ese tipo de experticia, de entre cinco (5) a quinientos (500) salarios mínimos diarios legales vigentes, y dada la complejidad del dictamen, se estima pertinente por el despacho determinar una remuneración a la perito, por este aspecto específico del dictamen, de diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes, lo que significa un valor de **trescientos dos mil ochocientos cuarenta pesos ($302.840).**

Así pues, la sumatoria de los valores contenidos en los numerales **I** a **VI**, relacionados con los aspectos que fueron objeto de la experticia rendida en el litigio, y con las normas que regulan su remuneración, permiten concluir que **los honorarios a fijar al perito por su dictamen en el plenario** (que incluyen los gastos acreditados), ascenderían a la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS CON VEINTITRÉS CENTAVOS ($1.917.193,23)**, conforme a todo lo antes enunciado.

El pago de los honorarios fijados a la auxiliar de la justicia, estará a cargo de la parte demandante, quien deberán cancelarlos dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia, directamente a la beneficiaria (auxiliar de la justicia), o consignarlos a órdenes del juzgado, por medio de la cuenta bancaria del despacho, para ser entregados al auxiliar de la justicia.

6. DISPOSICIÓN SOBRE INASISTENCIA DE LA PERITO A LA AUDIENCIA.

En vista de que la perito señora **María Mercedes Noreña Suarez,** identificada con cédula de ciudadanía número 32.518.879 de Medellín, fue debidamente notificada del link, para la asistencia virtual a la audiencia programada por el despacho, para el día 13 de mayo del año 2021, con el fin de que rindiera declaración sobre el dictamen pericial aportado por la parte codemandada en su contestación de la demanda, y la misma, no compareció, ni justificó su inasistencia; se procede de conformidad con lo consagrado en el artículo 218 del C.G.P, se le **impone multa** de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que a la fecha equivalen a la suma de **un millón ochocientos diecisiete mil cincuenta y dos pesos ($1.817.052).**

DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley;

RESUELVE:

1. Negar las pretensiones de la demanda instaurada por intermedio del apoderado judicial de la señora **Ángela de las Mercedes Sierra Rojas,** conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

2. Ordenar el levantamiento de la medida cautelar, de inscripción de la demanda, decretada por auto del 8 de octubre del año 2019, sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias número **001-49822** y **001-49823** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. Ofíciese por secretaria a tal entidad, y comuníquese de conformidad con lo consagrado en el Decreto 806 del año 2020.

3. No se condena a las partes al pago de costas del proceso, por las razones antes enunciadas. Reconocerá y pagará la parte demandante, serán los gastos y honorarios que se fijen en favor de la perita designada por el despacho, en razón de lo antes expuesto.

4. Fijar como honorarios de la auxiliar de la justicia, señora **Kelly Molina Machado**, identificada con cédula de ciudadanía número **1.128.420.465**, la suma de de **UN MILLÓN NOVECIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS CON VEINTITRÉS CENTAVOS ($1'917.193,23)**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, la cual estará a cargo de la parte demandante, quien deberá cancelar tal suma, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia, directamente a la beneficiaria (auxiliar de la justicia), o consignarlos a órdenes del juzgado, por medio de la cuenta bancaria del despacho, para ser entregados al auxiliar de la justicia.

5. Imponer multa de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la perita que rindió el dictamen presentado por el codemandado compareciente, señora **María Mercedes Noreña Suarez,** identificada con cédula de ciudadanía número 32.518.879 de Medellín, por un valor de **un millón ochocientos diecisiete mil cincuenta y dos pesos ($1'817.052),** dada su inasistencia hasta ahora injustificada, a la audiencia programada por este despacho el día 13 de mayo de 2021, conforme a lo expuesto en esta providencia.

6. Ordenar el archivo del expediente, ejecutoriada esta providencia, previas las anotaciones en el Sistema de Gestión Judicial.

7. El presente auto fue firmado de manera digital, en cumplimiento del trabajo virtual, conforme a los Acuerdos PCJSA20-11517 y siguientes, emanados del Consejo Superior de la judicatura, y el Acuerdo CSJANTA20-80 del Consejo Seccional de la Judicatura de Antioquia, con ocasión de la emergencia sanitaria decretada por el virus del Covid-19.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MAURICIO ECHEVERRI RODRÍGUEZ
JUEZ.

EDL

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **02/06/2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en Estados No. **081**.

JOHNNY ALEXIS LÓPEZ GIRALDO
SECRETARIO