



Señora  
**JUEZA 3 CIVIL CIRCUITO**  
Envigado  
E. S. D.

DEMANDANTE	MARÍA STELLA RESTREPO URIBE
ACCIÓN	DIVISORIO
DEMANDADO	CARLOS MARIO RESTREPO URIBE Y OTROS
RADICADO	001 2008 00445 00

TEMA	RECURSO DE REPOSICIÓN, CON APELACIÓN EN SUBSIDIO
------	--

**PEDRO LUIS TABORDA JARAMILLO**, con domicilio en Envigado, identificado con C.C. No. No. 98'661.761 de Envigado, con T.P. No. 149.221 del C.S.J., Apoderado Demandado, en atención al Auto AI. 672, del 25 de mayo de 2023, interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN, CON APELACIÓN EN SUBSIDIO, para lo cual expongo:

1. En el referido Auto se decidió:

**Primero:** Despachar de manera desfavorable la pretensión de división material del inmueble de matrícula 001-164883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

**Segundo:** Negar la excepción denominada prescripción adquisitiva de dominio.

**Tercero:** Decretar la venta del inmueble 001-164883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

**Cuarto:** Decretar el secuestro del inmueble 001-164883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Para lo cual se comisiona al Alcalde de Sabaneta, lugar de ubicación del inmueble, para llevar a cabo la diligencia de secuestro; el comisionado cuenta con las facultades estipuladas en el artículo 40 del C. G. del Proceso, además de las de subcomisionar, designar y reemplazar al secuestre, sin perjuicio de dar aplicación a lo estipulado en el núm. 3, art. 595 del C.G.P., en caso de encontrarlo pertinente.



*El despacho comisorio será expedido y se dejará en el expediente para la revisión por la parte interesada, la cual deberá dirigirse al despacho para su expedición de forma física.*

2. Ello con sustento en la parte motiva, que indica:

*Se tiene entonces que mediante auto de 16 de marzo de 2012 (folios 235 a 237 del cuaderno principal, expediente físico), se decretó como prueba de oficio dictamen pericial con el fin de obtener el avalúo del bien y de igual forma, establecer si el mismo era susceptible de división material entre los comuneros sin que sus derechos desmejoren.*

*Rendida dicha experticia por Héctor Fernández Álzate-perito evaluador- se establece que sí es posible la división material del inmueble, toda vez que en la práctica se encuentra así dividido (folios 16 a 56 del cuaderno nro.4 del expediente físico); en el término de traslado del dictamen, la parte demandada objeto por error grave dicho dictamen, la cual es admitida por el despacho según auto de 08 de julio de 2020.*

*En el mencionado auto, el juzgado decretó un nuevo dictamen pericial en el cual se estableciera el avalúo definitivo del inmueble teniendo en cuenta los aspectos particulares del inmueble y si el mismo es susceptible de partición material teniendo en cuenta la normatividad vigente para el uso de suelos del Municipio de Sabaneta- Acuerdo 079 de 1989, Ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015 concretamente a la subdivisión de terrenos construidos-, para lo cual se delegó dicha función al perito Iván Alberto Bedoya Gallego.*

*El perito manifestó que debido a la magnitud del peritaje requería un lapso de tiempo considerable y que su valor era elevado, por lo que, en auto de 24 de febrero de 2023 se puso en conocimiento de las partes dicho pronunciamiento, pues el mismo debía ser asumido por ambas partes, y se requirió a las mismas, para que en un término judicial de diez (10) días se pronunciaran, advirtiendo que el silencio se entendería como no aceptación y en consecuencia, se declararía cerrada la etapa probatoria, para continuar entonces con el trámite del proceso –radicado desde el 18 de noviembre de 2008-; lo cual ocurrió, pues el término feneció el 14 de marzo de 2023 sin que se allegara pronunciamiento alguno.*



*Quedo así sin sustento jurídico el dictamen pericial inicialmente rendido por Héctor Fernández Álzate, y en este orden, no se acreditó probatoriamente la posibilidad de división material del inmueble.*

3. Como se lee, el Auto dejó sin sustento jurídico el Dictamen Pericial rendido por Héctor Fernández Álzate y concluyó que no se acreditó probatoriamente la posibilidad de división material del inmueble por haber hecho caso omiso al auto del 24 de febrero del año en curso.
4. Téngase en cuenta que el Despacho, en una postura extraña y ligera, *concluyó que no se acreditó probatoriamente la posibilidad de división material del inmueble.* El Auto NADA SUSTENTA, NI DEBATE NI REFIERE a que:
  - a. Frente al Dictamen Pericial rendido por Héctor Fernández Álzate, donde concluyó que el inmueble SÍ admitía la división material del inmueble, ADVERTÍ:

***Considero que la DIVISIÓN MATERIAL DEL LOTE LITIGIOSO SI ES POSIBLE, no por lo expuesto por el Perito designado sino de acuerdo a:***

- 1. A la extensión del lote de terreno que admite la divisibilidad material;*
- 2. A la observancia de la norma allegada en el sustento de OPOSICIÓN y que fue proporcionada por Planeación Municipal de Sabaneta;*
- 3. Al prospecto del plano, también obrante en el expediente, donde se agrupan varias lotes – integrados por edificaciones existentes y grupos familiares – y que alcanzan los 100 m2, aproximados, y que exige la norma del Ente municipal;*
- 4. A la voluntad de los Apoderados y de los demandados de mantener un ACUERDO DE DIVISIÓN y entregar a los Demandantes una porción de terreno dentro del litigioso como remedio o solución, jurídica y definitiva, a la problemática;*
- 5. Y, finalmente, con la disposición del Despacho en querer AUXILIARSE, DE MANERA OFICIOSA POR LAS FACULTADES QUE LE ASISTEN AL JUEZ DE LA CAUSA, de Planeación Municipal, estableciendo solución técnica y legal a la causa que se debate en juicio, pues, considero que, para que para el Decreto de la División Material – sobre la que hay absoluto*



ACUERDO – se debe tener, como presupuesto procesal, la existencia de una LICENCIA DE SEGREGACIÓN a fin que la resulta procesal sea viable y registrada por la O.R.I.P.P.

- b. PETICIONÉ: Y, con referencia al DICTAMEN PERICIAL OBJETADO, NUEVAMENTE, y dado que éste está basado en los supuestos de quien lo suscribe y no en un apoyo técnico de la norma y el concepto jurídico – legal que se necesita, **deberá el Despacho decidir, de manera definitiva en el mismo, esto es, ordenar un nuevo dictamen de cara a la LICENCIA DE SEGREGACIÓN que se necesita para proceder a la DIVISIÓN MATERIAL del litigioso y a fin que la resulta procesal sea viable y registrada por la O.R.I.P.P. como se dijo o REQUERIR de nuevo al Perito para que establezca conclusiones FUNDADAS Y LEGALES sobre el mismo. En tal evento me RATIFICO en lo pedido, así:**

- En cuanto a la afirmación dada por el Perito, **en el sentido de indicar que el lote sí es divisible, que la división material sí es posible**, fue atinada, pero infundada. Denota un ERROR GRAVE en el sustento y en la probanza que pueden inducir al fallador también al ERROR. Deberá el Perito ACLARAR Y SUSTENTAR, a la luz del precepto de la NORMA O USOS DEL SUELO dada por Planeación Municipal de Sabaneta, lo afirmado en este tópico.
- En cuanto al **AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO**, que terminó indicando que el valor por M2 asciende a \$300.000= y que el valor final del lote de terreno asciende a \$617'700.000=, afirmando que el método de valoración utilizado fue el COMPARATIVO O DE MERCADO, que denota falta de sustento y probanza, y que pueden inducir al fallador también al ERROR, deberá el Perito:
- ACLARAR Y SUSTENTAR el dictamen en el sentido de señalar, con puntualidad, el mercado inmobiliario de bienes comparables en el sector, analizando, también, la información sobre precios de oferta y demanda de inmuebles (tipo lotes de terreno) cercanos y cuya compra o venta se haya sucedido en tiempo cercano.
- ACLARAR Y SUSTENTAR el dictamen en el sentido de señalar, EL VALOR DEL METRO CUADRADO en el lote de mayor extensión – objeto de avalúo - para poder hallar el valor final del lote.



c. Con todo, el día 11 de febrero de 2020, allegué memorial de respuesta por parte de Planeación, Municipio de Sabaneta, en la que indicaba que la DIVISIÓN MATERIAL, DEL LITIGIOSO, SÓLO ERA PROCEDENTE EN VIGENCIA DEL PLAN DE LEAGLIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANISTICA DEFINIDOS EN LOS ARTS. 298 Y 299 DEL ACUERDO 07 DE 2019.

5. Lo anterior para acotar:

a. Que el Dictamen Pericial rendido por Héctor Fernández Álzate, donde concluyó que el inmueble SÍ admitía la división material, **mismo sobre el cual se estuvo de acuerdo con los ajustes pedidos**, SÍ COBRABA VALOR. Pues literalmente indiqué QUE EL LITIGIOSO SÍ ERA DIVISIBLE.

b. Que, oportunamente al Despacho se le pidió: *AUXILIARSE, DE MANERA OFICIOSA POR LAS FACULTADES QUE LE ASISTEN AL JUEZ DE LA CAUSA, de Planeación Municipal<sup>1</sup>, estableciendo solución técnica y legal a la causa que se debate en juicio, pues, considero que, para que para el Decreto de la División Material – sobre la que hay absoluto ACUERDO – se debe tener, como presupuesto procesal, la existencia de una LICENCIA DE SEGREGACIÓN a fin que la resulta procesal sea viable y registrada por la O.R.I.P.P.*

c. Que, en memorial del 11 de febrero de 2020, allegué respuesta por parte de Planeación, Municipio de Sabaneta, del 17.01.2020, en la que indicaba que la DIVISIÓN MATERIAL, DEL LITIGIOSO, SÓLO ERA PROCEDENTE EN VIGENCIA DEL PLAN DE LEAGLIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANISTICA DEFINIDOS EN LOS ARTS. 298 Y 299 DEL ACUERDO 07 DE 2019.

6. Que el Despacho, en una postura POCO GARANTISTA Y SIN SUSTENTO ALGUNO, *concluyó que no se acreditó probatoriamente la posibilidad de división material del inmueble*. El Juzgado, previo a impartir medidas en el Auto atacado, omitió atender a las súplicas del Suscrito – DE OFICIAR A PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SABANETA PARA EL ESTUDIO DE LA NORMA SOPORTE AL PROYECTO DE DIVISIÓN MATERIAL - ni al estudio

---

<sup>1</sup> Entendida, Sabaneta.



y debate de la respuesta por parte de Planeación, Municipio de Sabaneta, del 17.01.2020, que oportunamente se le allegó, ni al uso de sus facultades oficiosas que permitieran ahondar en el estudio del Proyecto de División Material del Litigioso, a sabiendas que había voluntad de parte. Simple y llanamente, clausuró el debate, por la vía mas fácil, DECRETÓ LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, SIN MOTIVAR, a respecto, su decisión.

7. La decisión proferida por la Juez solo tiene una apariencia formal de legalidad, pero en realidad constituye una actuación contraria al orden jurídico y constitucional y por tanto es vulneradora de los derechos fundamentales de los comuneros, pues la VENTA PÚBLICA DEL BIEN, no es la atinada a la solución del conflicto – dado que, probado se halla, que el bien SÍ ES DIVISIBLE amén que impulsa el fácil recurso de adelantar LA VENTA del litigioso sin un AVALÚO ACTUALIZADO DEL INMUEBLE Y DE LAS MEJORAS – UNITARIAS DE VIVIENDA – en él construidas, postura que, permitiría hablar, de una consecuencia tan grave como un enriquecimiento sin causa o de una lesión enorme. Las decisiones tomadas se tornan IRRACIONALES.

La razonabilidad se relaciona con la admisibilidad o corrección de las conclusiones a las que arribó la Juez. No se trata, simplemente, de que tales conclusiones resulten absurdas o no, sino que las conclusiones deben ser motivadas y compatibles con el marco axiológico, deóntico y consecuencialista a la constitución y la ley, misma decisión que debe ser fundada y no caprichosa, pues, lo que se pide por este medio es la corrección, vía reposición, con subsidio en apelación, para debatirlas en segundo grado.

## **PRETENSIÓN**

De conformidad a lo dicho y, de manera respetuosa, ruego al Señor Juez, vía Reposición, CORREGIR el Auto AI. 672, del 25 de mayo de 2023, atendiendo a lo expresado, a las súplicas del Suscrito en memoriales precedentes y a los poderes oficiosos del Juez. De no reponerse la decisión, interpongo y sustento RECURSO DE APELACIÓN EN MODO SUBSIDIARIO.



---

En su atención, Suscribe,

---

**PEDRO L. TABORDA JARAMILLO**

T. P. 149.221 del C. S. de la J.