



Interlocutorio	Nº 0308
Radicado	05 266 31 03 001 2008 00445 00
Proceso	División Material
Demandante(s)	- María Stella Restrepo Uribe - María Isabel Restrepo Uribe - Gloria Inés Restrepo Uribe - Álvaro León Restrepo Uribe - Bernardo de Jesús Restrepo Uribe
Demandado(s)	- Carlos Mario Restrepo Uribe - Bibiana María Gil - Jorge Eliccer Zapata - Jaime de Jesús Ocampo - Alicia Toro Ocampo - Heider Ayala Pérez - María Dolly Restrepo Gil - Cruz Elena Restrepo Gil - Jaime de Jesús Restrepo Gil - María Felisa Orozco - Álvaro de Jesús Jiménez Zapata - Herederos indeterminados de Rodrigo de Jesús Restrepo - Herederos indeterminados de María Gracia del Amparo Restrepo Gil
Asunto	Resuelve objeción por error grave – Decreta dictamen pericial – Ordena implementación de plan de legalización

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Ocho (08) de julio de dos mil veinte (2020)

Procede el despacho a decidir la objeción por error grave hecha tanto por el apoderado judicial de la codemandada señora **María Dolly Restrepo Gil**, del dictamen pericial -avalúo y concepto de división material de bien inmueble que es objeto del presente proceso.

I. ANTECEDENTES

Mediante auto del 16 de marzo de 2012 (fl. 235 C-1) se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio consideró pertinentes el Despacho de conocimiento, siendo la última evacuada, el dictamen pericial rendido por el perito evaluador doctor **Héctor de Jesús Fernández Álzate** presentado el 30 de enero de 2019 (fl. 15-53 y 55-56 C-4), frente al cual, el apoderado judicial de la señora **María Dolly Restrepo Gil**, mediante escrito presentado el 12 de marzo de 2019 (fl. 58-66 C-4) solicitó aclaración y complementación del dictamen además de objetarlo por error grave.

Fundó su solicitud en los siguientes puntos: (i) que al momento de avaluar el lote, el auxiliar de la justicia indicó que el método utilizado fue el comparativo o de mercado para concluir que el valor del metro cuadrado es de \$300.000, pero omite señalar los inmuebles comparados y su negociación, asimismo, afirmó que 700mts abajo el precio del metro cuadrado se encuentra alrededor de \$750.000; (ii) respecto de la conclusión del peritaje, referente a que el lote sí era divisible materialmente, indica que se aporta un plano no aprobado por planeación municipal, en el cual las divisiones están dadas solo de hecho y no se consultan normas de uso de suelo.

De la solicitud de aclaración y complementación se dio traslado al perito mediante auto del 19 de marzo de 2019 (fl 67 C-4), quien mediante escrito de la misma fecha se pronunció respecto de lo solicitado, ratificándose en el dictamen rendido, escrito que se puso en traslado de las partes mediante auto del 28 de marzo de 2019 (fl. 71 C-4), frente al cual, el mismo apoderado judicial presentó escrito de objeción grave en contra de la experticia presentada.

En el escrito de objeción, el togado ratificó los argumentos inicialmente presentados, indicando que la valuación comercial cuenta con errores y que la conclusión de la procedencia de divisibilidad material es acertada pero infundada, esto porque las porciones materiales en las que ha de quedar el terreno no cuentan con la densidad mínima exigida por la autoridad municipal, lo cual impediría el registro de la eventual partición.

Conforme a lo anterior, pasa el Despacho a estudiar la procedencia de la objeción, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que no pasa por alto el Despacho que la división propuesta en la experticia que hoy se objeta buscaba concretar lo expresado y convenido por las partes en la audiencia de conciliación llevada a cabo por el Despacho el 20 de noviembre de 2018 (fl. 327-328 C.1), concretamente en el ánimo de refrendar la partición de hecho ya existente y de dar una solución al presente asunto que atienda a la necesidad social que tienen las partes en procurar una solución de vivienda para ellos y sus familias. Entiende el Despacho que con la objeción que en esta providencia se decide, las partes no le han dado continuidad al mencionado convenio.

Así las cosas, en cuanto a derecho corresponde y a fin de resolver la objeción propuesta, de conformidad con lo establecido en el numeral 4° del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, dentro del traslado de la aclaración o complementación, las partes “...podrán objetar el dictamen, *por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas*”. (Subrayas y negritas del Despacho). De otro lado, el artículo 241 Ibidem, dice que al apreciar el dictamen se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso.

Es necesario precisar que si bien el artículo 238.4 del C.P.C. permite la objeción del dictamen por error grave, no obstante, no define en qué consiste dicho error, pero sí exige que “*En el escrito de objeción se precisará el error*”, por lo que acudiremos a los razonamientos de la Corte Suprema de Justicia, quien indicó en sentencia de casación del 30 de noviembre de 2010, Ref: 11001-3103-001-1985-00134-01, M.P. Arturo Solarte Rodríguez que: “*pertinente es memorar que “como por ‘error’ se entiende el ‘concepto equivocado o juicio falso’ y por ‘grave’ lo que es ‘grande, de mucha entidad*

o importancia', según se define en el Diccionario de la Real Academia Española, es claro que no cualquier tacha contra el dictamen conduce a descalificarlo. Los reparos procedentes al respecto son los que, amén de protuberantes, en términos generales, se oponen a la verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido los resultados habrían sido diametralmente distintos... La Corte, reiterando doctrina anterior, en el punto tiene explicado que las características de los errores de ese linaje y que permiten diferenciarlos de otros defectos imputables al dictamen pericial, 'es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven'" (Cas. Civ., sentencia del 12 de diciembre de 2005, expediente No. C-2530731840012001-00005-01; se subraya)."

De igual forma, frente a la tacha por error grave, tiene dicho de manera reiterada la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia desde el auto del 08 de septiembre de 1993, expediente 3446 con ponencia del Magistrado Carlos Esteban Jaramillo Schloss, que: "... las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1o del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil no pueden hacerse consistir en apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva ..." (G.J. tomo LXXXV, pág. 604).

Ahora bien, en el presente caso, observa el Despacho que la objeción por error grave presentada ha de prosperar por los mismos dos puntos que se formulan en el escrito de objeción, a saber, indebida fundamentación del avalúo comercial

presentado y ausencia de fundamentación en la determinación de la divisibilidad material peritada.

Así las cosas, se dijo en el auto del 16 de marzo de 2012 (fl. 235 C-1) que se decretaba el dictamen pericial previo al decreto de la división *“con el fin de obtener el avalúo del bien común y establecer si el inmueble puede partirse materialmente entre los comuneros sin que los derechos de los conductos desmerezcan por el fraccionamiento.”*

En primer lugar, en lo que respecta al avalúo comercial que se requirió en el presente trámite, dijo el auxiliar de la justicia en el dictamen rendido que: *“el valor comercial del inmueble es (solo del lote de terreno en cuestión) sin tener en cuenta (sic) construcción alguna dentro de la copropiedad, es decir, que el metro cuadrado tiene un valor de TRECIENTOS (sic) MIL PESOS (\$300.000,00)”*. Ahora bien, la consideración por sí sola de abstenerse de avaluar las edificaciones existentes en el lote objeto de la Litis, es causa suficiente para considerar el dictamen como incompleto, de haber apreciado equivocadamente el objeto, lo que indefectiblemente lleva al Despacho a considerar que son erróneas las conclusiones que se dan e inconclusa la valuación presentada.

En segundo lugar, en lo que respecta al concepto de división material presentado, el auxiliar de la justicia indicó: *“El inmueble sí es susceptible de partición material, toda vez que en la práctica se encuentra dividido materialmente, ya que cada uno de los comuneros construyó a su arbitrio su propia vivienda”*. Dicho concepto no se fundamenta en argumentos de hecho y de derecho que permitan dilucidar la forma en la que se llegó al mismo, no se evidencia que se hubieran consultado normas de uso de suelo y tampoco se expresan las razones por las cuales los derechos de los conductos no desmerecerán por el fraccionamiento, ello teniendo en cuenta que los comuneros cuentan con diferentes porcentajes de copropiedad sobre el lote objeto de la Litis, concretamente los siguientes según lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria aportado (M.I. No. 001-164883):

Nombre	Porcentaje %
María Stella Restrepo Uribe	4.55
María Isabel Restrepo Uribe	4.55
Bernardo de Jesús Restrepo Uribe	4.55
Carlos Mario Restrepo Uribe	4.55
Gloria Inés Restrepo Uribe	4.55
Álvaro León Restrepo Uribe	4.55
Cruz Elena Restrepo Gil	4.54
Jaime de Jesús Restrepo Gil	2.27
María Gracia Del Amparo Restrepo Gil	6.81
María Felisa Orozco	1.93
Álvaro de Jesús Jiménez Zapata	8.00
Rodrigo de Jesús Restrepo	17.00
Bibiana María Gil	3.00
Jorge Eliecer Zapata Valderrama	8.84
Jaime de Jesús Ocampo Pamplona	2.27
Alicia Toro Ocampo	0.34
Heider Ayala Pérez	8.00
María Dolly Restrepo Gil	9.70

En tal sentido, no podría decirse que el perito hubiera considerado recta y cabalmente la cosa examinada, pues sus conclusiones carecen de un fundamento suficiente para esbozarse, más allá que estas estuvieran o no acertadas lo que se reprocha es la ausencia de fundamentación expresada en el dictamen que permita entender al Despacho lo concluido.

Finalmente, en cuanto al plano aportado a folios 53 del presente cuaderno, no se observa una atención lógica a los porcentajes de copropiedad que tienen cada comunero, ni se especifica un proyecto de división que así se lo permita concluir al Despacho.

En conclusión, el Juzgado aceptará la objeción realizada contra el dictamen presentado, pues es verídico que carece de fundamentación suficiente para

soportar las conclusiones aludidas, amén de que en cuanto al avalúo presentado, no se avaluó de manera integral el inmueble objeto de la Litis con sus correspondientes mejoras, no se acreditó los estudios de mercado realizados, ni se dio aplicación a la normatividad que regula la materia y en cuanto al concepto de división presentado, no se consultó la norma vigente para el uso de suelos en el municipio de Sabaneta, ni la eventual licencia de subdivisión a otorgar, ni se fundamentaron las razones por las cuales los derechos de los conductes no desmerecerán por el fraccionamiento.

No se dejará sin efecto la fijación ni se ordenará la devolución de los honorarios, fijados al auxiliar de la justicia, por cuanto, como se indicó anteriormente, su dictamen se ajustaba a un principio de acuerdo celebrado entre las partes, el cual no llegó a buen término. -

En consecuencia, se decretará un nuevo dictamen, que establezca: (i) el avalúo comercial definitivo del inmueble objeto de la Litis, en el cual se atenderá a su ubicación, extensión, vías de penetración, mejoras, topografía, servicios con que cuenta y demás aspectos particulares del mismo. (ii) establezca si el inmueble puede partirse materialmente entre los comuneros sin que los derechos de los conductes desmerezcan por el fraccionamiento, para ello consultará la norma vigente para el uso de suelos en el municipio de Sabaneta, esto es, el Acuerdo 07 de 2019 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sabaneta, ley 9 de 1989, ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015, concretamente en lo que a subdivisión de terrenos construidos se refiere, para ello promoverá las solicitudes pertinentes ante la autoridad administrativa del municipio de Sabaneta – Antioquia.

Por otro lado, en respuesta emitida por la Secretaría de Planeación Territorial del Municipio de Sabaneta al escrito de petición enviado por la codemandada señora María Dolly Restrepo Gil el 20 de diciembre de 2019 (fl. 92-94 C-4), la autoridad administrativa indicó que la eventual subdivisión material del predio objeto de la Litis, está supeditada a la formulación e implementación del Plan de Legalización y Regularización Urbanística definido en los artículos 298 y 299 del Acuerdo 07 de 2019 Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del

municipio de Sabaneta, esto, por cuanto el inmueble pertenece al polígono (tratamiento) de Mejoramiento Integral 4 – porción de la vereda María Auxiliadora (MI_4), según lo establecido en el mapa 18F_Tratamientos y el artículo 173 del mencionado acuerdo.

Así las cosas, encuentra el Despacho que la división material pretendida por las partes contendientes del presente asunto, se encuentra subordinada a la implementación del Plan de Legalización y Regularización Urbanística en el predio por parte de la **Secretaría de Planeación Territorial del Municipio de Sabaneta**. Razón por la cual, en aras de brindar una tutela judicial efectiva, de resolver de una manera integral la problemática suscitada y con el fin de propender por brindar un remedio judicial que atienda de la mejor manera la problemática social que afecta a todas las aquí partes, el Despacho solicitará a la autoridad administrativa la formulación e implementación del mencionado plan previo al decreto de la división material solicitada o por último de no ser posible esta, la división por venta. -

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO**,

RESUELVE:

Primero. Aceptar la objeción por error grave presentada por el apoderado judicial de la codemandada **María Dolly Restrepo**, de conformidad con lo expuesto.

Segundo. Decretar como prueba, dictamen pericial rendido por perito ingeniero civil que establezca: (i) el avalúo comercial definitivo del inmueble objeto de la Litis identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-164883 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, en el cual se atenderá a su ubicación, extensión, vías de penetración, mejoras, topografía, servicios con que cuenta y demás aspectos particulares del mismo. (ii) establezca si el

inmueble puede partirse materialmente entre los comuneros sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, para ello consultará la norma vigente para el uso de suelos en el municipio de Sabaneta, esto es, el Acuerdo 07 de 2019 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sabaneta, ley 9 de 1989, ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015, concretamente en lo que a subdivisión de terrenos construidos se refiere, para ello promoverá las solicitudes pertinentes ante la autoridad administrativa del municipio de Sabaneta – Antioquia.

Para rendir dicho dictamen, se nombra al perito INGENIERO CIVIL, señor IVÁN ALBERTO BEDOYA GALLEGO identificado con C.C. 71.585.512, quien se localiza en la Carrera 79 Nro. 45E-40 y Carrera 79 Nro. 45E-38 en la ciudad de Medellín, teléfono: 250.32.07, 250.49.01 y celular 300.789.95.59, correo electrónico coningenioycialtda@une.net.co, quien deberá atender el dictamen de manera conjunta con la Secretaría de Planeación Territorial del Municipio de Sabaneta de conformidad con la orden a impartir en el numeral siguiente.

Comuníquese la designación y désele posesión legal del cargo, fecha partir de la cual se contará con el término de tres (3) meses calendario para rendir la experticia, el experto podrá solicitar los gastos provisionales que requiera a fin de rendir el dictamen encomendado. Se concede un término de tiempo considerable para rendir el dictamen, en razón a que entiende el Despacho la complejidad del mismo y las necesarias actuaciones previas para tal efecto. En todo caso, queda el Juzgado presto al término que el auxiliar de la justicia requiera para rendir la experticia.

Tercero. Solicitar al Señor Alcalde Municipal de Sabaneta a través de la Secretaría de Planeación Territorial del Municipio de Sabaneta, que dentro de un término no superior a tres (3) meses calendarios contados a partir de la comunicación de la presente providencia, formule e implemente el Plan de Legalización y Regularización Urbanística definido en los artículos 298 y 299 del Acuerdo 07 de 2019 Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Sabaneta en el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-164883, inmueble que pertenece al polígono (tratamiento) de Mejoramiento

Integral 4 – porción de la vereda María Auxiliadora (MI_4), según lo establecido en el mapa 18F_Tratamientos y el artículo 173 del mencionado acuerdo. Atendiendo a los porcentajes de propiedad que sobre el mencionado terreno se acreditan en el certificado de libertad y tradición del terreno.

Para tal efecto, contará con el apoyo y la asistencia del auxiliar de la justicia nombrado, ingeniero civil, señor IVÁN ALBERTO BEDOYA GALLEGO identificado con C.C. 71.585.512, quien se localiza en la Carrera 79 Nro. 45E-40 y Carrera 79 Nro. 45E-38 en la ciudad de Medellín, teléfono: 250.32.07, 250.49.01 y celular 300.789.95.59, correo electrónico coningenioycialtda@une.net.co.

Cuarto. Requerir a los apoderados judiciales de las partes a fin que presten la debida colaboración a los requerimientos que realice tanto el perito ingeniero civil nombrado Iván Alberto Bedoya Gallego, como la Secretaría de Planeación Territorial del Municipio de Sabaneta, colaboración a la que realizará el Despacho un estricto seguimiento en aras de darle celeridad al presente trámite.

Quinto. En razón de lo anterior y advirtiéndose que para continuar con el trámite de la actuación, se requiere el cumplimiento de una carga procesal o de un acto de la parte que ha formulado o promovido esta demanda, de conformidad con el artículo 317 del C.G.P. se REQUIERE a la parte demandante, a fin que dentro de los treinta (30) días siguientes, a la notificación por estados de esta providencia, proceda a cumplir con la carga descrita en la presente providencia, concretamente la de realizar las diligencias tendientes a comunicar pertinentemente tanto al perito nombrado como a la autoridad administrativa oficiada.

Si dentro del término indicado, no se ha cumplimiento efectivo a la carga, se procederá conforme el artículo 317 del Código General del Proceso, a declarar el desistimiento tácito de la demanda y condenar en costas.

Sexto . No se deja sin efecto la fijación ni se ordena la devolución de los honorarios del perito cuya experticia resultó objetada, por cuanto, como se indicó en la parte

motiva, su dictamen se ajustaba a un principio de acuerdo celebrado entre las partes, el cual no llego a buen término. -

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO
JUEZ

09

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO Envigado, _____, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° _____, fijados a las 8:00a.m. _____ Secretario(a)
