



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADO PONENTE
MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Medellín D.E. de C., T., e I. ¹, veintiséis de mayo de dos mil veintitrés.

Radicación n°.	05360 31 03 001 2012 00057 02
Proceso.	Divisorio
Demandante.	Óscar de Jesús Sánchez López
Demandada.	Amparo Rocío Sánchez López y otros.
Procedencia.	Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí
Decisión.	Confirma sentencia.
Tema.	El proceso se surte mediante una serie de etapas, por tanto, el primero es presupuesto del segundo. En esa medida, una vez culminado el trámite o acto procesal, no es posible retrotraer el proceso a una etapa ya fenecida; ello conforme a la regla de preclusión.
Rdo. interno.	011-18
Sentencia	019-23

I. ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a resolver la apelación formulada por la parte demandante y los señores Luz Beatriz Álvarez Gallego, Julián David Álvarez

¹ Acto Legislativo 01 de 2021, art. 1°. “La ciudad de Medellín se organiza como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.”

Sánchez y Stefanía Sánchez Álvarez, sucesores procesales del finado César Augusto Sánchez López en contra de la sentencia de adjudicación proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí el 21 de noviembre de 2017, en el proceso DIVISORIO promovido por OSCAR DE JESÚS SÁNCHEZ LÓPEZ frente a AMPARO ROCÍO, MARIA EUGENIA, CÉSAR AUGUSTO, JAIME DE JESÚS, ÁLVARO DE JESÚS, ROBERTO DE JESÚS, LUIS RODRIGO y CONRADO DE JESÚS SÁNCHEZ LÓPEZ, y DIEGO ALEXANDER VALENCIA SÁNCHEZ.

II. ANTECEDENTES

1.- Hechos y pretensiones. El señor Oscar de Jesús Sánchez López presentó demanda constitutiva de proceso divisorio contra los señores Amparo Rocío, María Eugenia, Cesar Augusto, Jaime de Jesús, Álvaro de Jesús, Roberto de Jesús, Luis Rodrigo, Conrado de Jesús Sánchez López y Diego Alexander Valencia Sánchez, deprecando la venta en pública subasta de los inmuebles, cuya propiedad tienen todos en común y proindiviso, identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 032-0005423, 032-0003188, 032-0009394, 001-621688, 001-621625, 001-569796, 01N-396489 y 01N-430432 (Fls. 1 a 7).

2.- Trámite. El libelo fue admitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí en proveído del nueve de marzo de 2012 (Fl. 50). Luego de integrado el contradictorio y fenecido el término de traslado de la demanda, la parte demandada manifestó allanarse a la pretensión de venta del libelo y la intención de ejercer el derecho de compra (Fls. 91 y 92). En autos del 19 de junio y cinco de julio de 2012, se decretó la venta en pública subasta de los inmuebles, previo avalúo (Fls. 141 a 146).

El 10 de mayo de 2013, se puso en conocimiento de las partes el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia designada, contentivo del avalúo, siendo requerida con posterioridad para que aclarara y complementara su experticia. Luego

de ello, la parte demandante lo objetó por error grave, el que fue desestimado en proveído del 22 de enero de 2014 (Fls. 212 a 213).

El 19 de febrero de 2014, el juzgado de conocimiento instó a la auxiliar de la justicia para que aclarara y complementara el dictamen, incluyendo el avalúo del inmueble identificado con el F.M.I. 01N-430432. (fl. 593).

Presentado el dictamen, la parte demandante petitionó nuevamente su aclaración, para lo cual se realizó el respectivo requerimiento el 31 de marzo de 2014 (Fol. 598). Luego de arribada la aclaración, se corrió traslado a las partes en interlocutorio del 10 de abril de 2014, notificado por estados del 21 del mismo mes y año (Fol. 609).

El 15 de mayo de 2014, la apoderada judicial que asiste los intereses de la parte demandada, manifestó que sus poderdantes harían uso del derecho de compra (Fol. 652).

El 22 de mayo de 2014, se accedió a lo solicitado por la parte demandada, conminándosele para que en el lapso de 10 días consignara a órdenes del despacho el valor de los derechos de cuota de que es titular el demandante sobre los inmuebles (Fol. 660). Decisión que fue objeto de recursos de reposición y, en subsidio, apelación, por el apoderado de la parte demandante, pues en su sentir la solicitud mediante la cual los demandados manifestaron hacer uso del derecho de compra fue presentada extemporáneamente, cuando aún no se encontraban en firme los avalúos (Fols. 661 a 665).

El ataque horizontal fue resuelto desfavorablemente a los intereses del impugnante en auto del 14 de agosto de 2014, por considerar el *a quo* que la parte demandada desde la réplica a la demanda había manifestado su intención de ejercer su derecho de compra sobre los derechos de cuota de que es titular el demandante en los inmuebles objeto del litigio, lo cual reiteró con posterioridad en

varias ocasiones, motivo por el que debía darse una interpretación sustancial adecuada, entendiéndose presentada la solicitud en tiempo, al margen de que la última de ellas se allegara luego de encontrarse en firme los avalúos. Por ello, concedió la alzada incoada en subsidio (Fls. 728 a 731).

El recurso de apelación fue resuelto por esta Corporación mediante proveído del seis de febrero de 2017, confirmando el auto del 22 de mayo de 2015, en cuanto accedió al derecho de opción de compra ejercido por la parte demandada. (Cuaderno apelación auto, fs. 256 a 260).

Mediante providencia del dos de marzo de 2017 (fl. 1084) se dispuso por parte del a quo, dar cumplimiento a lo resuelto por el superior, recibíendose al día siguiente escrito de la parte actora, peticionando la práctica de un nuevo avalúo de los inmuebles objeto de división, ya que el que se tuvo en cuenta para que los demandados pagaran los derechos al demandante, tenía tres años y diez meses de antigüedad.

3.- La sentencia apelada. Por estar cumplidas las exigencias de ley, el a quo dictó sentencia el 21 de noviembre de 2017, adjudicando el derecho de Óscar Sánchez López sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias número 001-621688, 001.621625, 01N-396489, 01N-430432, 032-0005423, 032-0003188 y 032-0009394, a los comuneros Amaro Rocío, María Eugenia, César Augusto, Jaime de Jesús, Álvaro de Jesús, Luis Rodrigo, Conrado de Jesús Sánchez López y Diego Alexander Valencia Sánchez, en virtud de la aceptación del derecho de compra ejercido. Por tanto, ordenó la inscripción de la sentencia en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, el levantamiento de la inscripción de la demanda y la entrega del dinero del porcentaje aportado al demandante, en razón a los derechos sobre los bienes objeto de controversia, esto es, \$50.294.713,59. Así mismo, en razón a los cánones de arrendamiento producidos por los bienes inmuebles objeto de división, dispuso la entrega a los

comuneros en la proporción a sus derechos, de acuerdo al prorratio que se realice en la oportunidad respectiva.

Arguyó el Juzgado de primera instancia que se cumplían los presupuestos del artículo 474 del C. General del Proceso para realizar la adjudicación. Respecto de la petición de la parte demandante, encaminada a efectuarse un nuevo avalúo de su cuota, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde el momento en que se efectuó la consignación a órdenes del juzgado, señaló que, ello conduciría a una dilación del proceso, además, implicaría una negación de la opción de compra ejercida por los demandados, conllevando a la pérdida del derecho adquirido con antelación.

4.- La apelación. En contra de la decisión referenciada, la parte demandante y el apoderado de Luz Beatriz Álvarez Gallego, Julián David Álvarez Sánchez y Stefanía Sánchez Álvarez, sucesores procesales del finado César Augusto Sánchez López, además de deprecar la aclaración de la sentencia, interpusieron recurso de apelación contra la misma.

El demandante manifestó que no entendía cómo era posible la actualización del valor de los bienes en caso de venta en remate, pero no cuando se ejerce la opción de compra, toda vez que, el transcurso del tiempo afecta o beneficia a todos por igual. Dijo que no era un secreto que, el transcurso del tiempo desvaloriza la moneda y, por el contrario, los bienes inmuebles se valorizan; y para este caso, fueron cerca de tres años los transcurridos entre la firmeza del avalúo y la fecha en que quedó en firme la opción de compra.

Sostuvo que, la actualización del valor de los bienes se podría realizar mediante indexación o actualización del valor final de los predios, teniendo como fechas para ello el tiempo transcurrido entre la firmeza del avalúo y la opción de compra.

Por su parte los sucesores indicaron que, como el codemandado César Augusto Sánchez López había fallecido el 26 de junio de 2014, debía indicarse claramente que derechos tienen cada uno de los herederos, lo que no sucedió. En su sentir, no se puede dejar la adjudicación abierta, porque se entendería que dicha adjudicación es por parte iguales y no es así.

Dentro del trámite de segunda instancia, el recurrente, después de realizar en recuento del trámite procesal, adujo que, para el 2017, el demandante recibiría un precio por su derecho de propiedad con valores de 2014, lo que sería injusto e inequitativo que implicaría un detrimento de su patrimonio a costa del aumento del patrimonio de los demandados, sin causa que lo justifique. Dijo que, negarse la actualización de los valores de los inmuebles objeto de esta acción, estaría llevando a que se configure un posible enriquecimiento sin causa a favor de los demandados, en detrimento del patrimonio del demandante.

Peticionó que, en caso de sostenerse la misma posición del juzgado de primer grado, esto es, negarse la actualización del valor de los bienes mediante peritaje, debía de manera subsidiaria, ordenarse la indexación del valor dinerario pagado por los demandados entre julio de 2014 y la fecha que hicieron el pago.

5.- Decisión de la solicitud de aclaración y/o adición. En auto del 30 de noviembre de 2017, el Juzgado de primera instancia despachó desfavorablemente las solicitudes de aclaración o adición a la sentencia. Señaló que la sentencia proferida es clara y no permite interpretaciones diversas en cuanto a los bienes adjudicados se refiere.

Refirió que la adjudicación de los bienes en disputa se debe efectuar a nombre del señor César Augusto Sánchez López y no de los herederos de éste, ya que, si bien se aceptó la respectiva sucesión procesal, ello no implica una sucesión

sustancial; es decir, que no es función del Juzgado efectuar adjudicaciones propias de un trámite sucesoral.

Advirtió que no era viable aclarar la sentencia en cuando al señalamiento de hasta cuando el demandante tuvo la calidad de comunero de los inmuebles objeto del proceso, porque precisamente ello no fue indicado en la mencionada providencia; además, la sentencia es el punto de referencia para la adjudicación.

III. CONSIDERACIONES

1.- De la comunidad. Así se le denomina a la pluralidad de titulares de un único derecho y se encuentra regulado en el precepto 2322 del Estatuto Sustancial Civil, denominándose a los cotitulares comuneros, siendo el derecho de cada uno indeterminado, ya que mientras no se haga una división que se posee en estas condiciones, no puede identificarse de manera específica la fracción o porcentaje que le corresponde a cada uno sobre el bien.

Dicha comunidad puede surgir en razón de un acto jurídico voluntario o, por circunstancias ajenas a la intención de los que terminan conformándola, como cuando surge como consecuencia de la liquidación de una sociedad o por adjudicación de una herencia en proceso de sucesión.

Ahora, mientras exista consenso entre los comuneros de la forma en que han de ejercer el derecho que les corresponde sobre el bien respectivo, no se generarán inconvenientes sobre la existencia de múltiples titulares del derecho de dominio; sin embargo, como es factible que en algún momento surjan controversias al respecto, el legislador contempló, en el inciso 1° del artículo 1374 del Código Civil, que *“[N]inguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”*, salvo que se haya pactado, lo que no podrá superar el

término de cinco (5) años, pero podrá ser renovado, tal como lo señala el inciso 2° de la misma preceptiva.

2.- Del proceso divisorio. En armonía con dichas pautas, se contempló en el Código General del Proceso el proceso divisorio, en el precepto 409 y ss, estableciéndose el procedimiento mediante el cual, todo comunero puede solicitar la división del bien común, ya sea materialmente, si es factible conforme los requisitos exigidos por la ley para tal efecto o, mediante la venta del mismo, para distribuir el valor de ésta entre todos los copropietarios.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o *ad valorem*, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte. Así las cosas, la división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento- artículo 407 C.G.P. y, la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate o para aprobar la partición.

Este proceso ha sido catalogado como un declarativo especial, por tener una regulación diferente a la de otros declarativos, la cual se encuentra contenida en capítulo independiente.

Al respecto, la norma 409 antes referenciada señala:

“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.”

“Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.”

“El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable.”

Significa lo anterior, que conforme lo señalado por dicha preceptiva, el trámite subsiguiente al vencimiento del término del traslado que se concede al demandado, en estos asunto, depende de la defensa que adopte éste durante dicho plazo, así:

- i) si el demandado advierte algún motivo que configure excepciones previas, debe alegarlo a través del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, y deberá el operador jurídico entrar a definirlo en la forma y términos establecidos en los artículos 317 y 318 del Código General del Proceso; ii) Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen arrojado con la demanda, podrá aportar otro, o solicitar se convoque al perito a audiencia para interrogarlo, evento en el cual el juez debe dar aplicación a lo establecido en el precepto 228 ibídem; iii) Si el demandado alega pacto de indivisión, el funcionario judicial deberá convocar a audiencia, para efectos de agotar las etapas contempladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso que le sean aplicables, y decidir en la misma dicha controversia; iv) Si el demandado no alega ninguna de las defensas antes

referenciadas, el operador jurídico, decretará mediante auto, la división material o por venta que se le haya solicitado, según sea el caso.

Sin embargo, al examinarse la constitucionalidad del artículo 409 del Código General del Proceso, en sentencia C-284 del 25 de agosto de 2021, la Corte Constitucional declaró EXEQUIBLE la expresión *“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”*, bajo el entendido de que *“también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.”*

3.- Caso concreto. Se repara por la parte demandante, el hecho de que no se hubiera accedido a la actualización del valor de los bienes, teniéndose en cuenta han transcurrido cerca de tres años entre la firmeza del avalúo y la fecha en que quedó en firme la opción de compra.

Con el fin de desatar este punto de censura planteado, sea lo primero recordar el concepto de proceso como una consecución de pasos concatenados y coordinados en el cual cada etapa es subsiguiente de la otra, es decir, se trata de una especie de rito que se rige bajo la fórmula de la relación antecedente – consecuente, que entraña que la existencia de un acto está supeditada y se explica en la medida en que viene otro que de aquél depende y así sucesivamente, formando una cadena, donde cada compartimento se erige como un eslabón que hace parte de un conjunto estructural.

Por lo anterior, resulta necesario hacer hincapié en la preclusividad de las etapas procesales, de manera que no se trastoque el trámite procesal como tal, ocasionando así un desorden judicial como la afrenta a las garantías fundamentales de los sujetos procesales e intervinientes.

En sentir de la Sala, la ejecución de un acto procesal previamente definido conserva la esencia del carácter preclusivo, no siendo entonces susceptible de volverse a repetir, so pretexto de mejorarlo o actualizarlo, más aún cuando éste ya ha finiquitado, puesto que en virtud de la secuencia que se predica de cada acto no existe la posibilidad de retrotraerlos, salvo que se predique la presencia de una irregularidad que conlleve necesariamente a declarar la nulidad.

Sobre este principio, dijo la Corte Constitucional en Auto 232 de 2001, MP. Jaime Araujo Rentería:

“...Sabido es, que “la preclusión” es uno de los principios fundamentales del derecho procesal y que en desarrollo de éste se establecen las diversas etapas que han de cumplirse en los diferentes procesos, así como la oportunidad en que en cada una de ellas deben llevarse a cabo los actos procesales que le son propios, transcurrida la cual no pueden adelantarse. En razón a éste principio es que se establecen términos dentro de los cuales se puede hacer uso de los recursos de ley, así mismo, para el ejercicio de ciertas acciones o recursos extraordinarios, cuya omisión genera la caducidad o prescripción como sanción a la inactividad de la parte facultada para ejercer el derecho dentro del límite temporal establecido por la ley...”

En el asunto que concita la atención del Tribunal, es pacífico, pues no es objeto de discusión por parte del recurrente, que el avalúo de los bienes inmuebles objeto de división cobró firmeza, se aceptó el uso del derecho de compra realizado por los demandados y fue realizada la consignación de la suma correspondiente. Por esta razón, se dictó sentencia en la que se adjudicó el derecho del demandante a los compradores, en los términos del artículo 414 del C. General del Proceso.

Bajo estas condiciones, culminados los aludidos trámites o actos procesales y proferida la sentencia de adjudicación, resulta improcedente retrotraer el proceso a una etapa ya fenecida; ello conforme a la regla de preclusión antes desarrollada, pues ello iría en contravía de derecho al debido proceso de los demandados. Acceder a lo deprecado por el demandante, sería casi volver a dar inicio el proceso divisorio, tornándolo interminable, siendo que inició desde el año 2012, esto es, hace más de diez años.

Aunado a ello, conforme a lo advertido por el Juzgado de primera instancia, la sentencia de adjudicación pone fin a la instancia, la cual tuvo como fundamento el ejercicio de la opción de compra ejercido por los demandados y el haber consignado de manera oportuna el valor establecido respecto del derecho del demandante, por tanto, desde ese momento quedó consolidado el derecho por ellos ejercido, sin que sea procedente ahora desconocérselo.

De otro lado, el apoderado de los sucesores procesales del demandado César Augusto Sánchez López, manifiesta su inconformidad respecto de la sentencia de primer grado, pues en su sentir, debió indicarse en dicho proveído los derechos que tiene cada uno de sus herederos, sin embargo, como bien lo definió el a quo, no es un asunto que deba definirse dentro del proceso divisorio.

La finalidad de la sucesión procesal es que el proceso no se paralice o se afecte su curso en razón de la muerte de alguna de las partes, pero de ninguna manera, la aceptación de tal intervención implica la transferencia del derecho real de dominio que solo está en cabeza del causante.

No era viable entonces, realizar el pronunciamiento echado de menos por el apoderado de los sucesores procesales, porque ello sería inmiscuirse en un asunto propio del proceso de sucesión por causa de muerte, ajeno al proceso divisorio que aquí ocupa la atención de la Sala.

CONCLUSIÓN.

En consecuencia, se confirmará la decisión de adjudicación apelada, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí, el 21 de noviembre de 2017, y se condenará en costas a la parte demandante y a Luz Beatriz Álvarez Gallego, Julián David Álvarez Sánchez y Stefanía Sánchez Álvarez, sucesores procesales del finado César Augusto Sánchez López, de conformidad con lo

establecido en los numerales 1° y 3° del artículo 365 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 6°, numeral 1.6, del Acuerdo 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura. Como agencias en derecho se fijará la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.00), que equivale a un salario mínimo legal mensual vigente.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

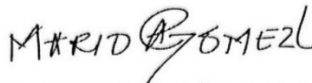
RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI, 21 de noviembre de 2017, al interior del proceso DIVISORIO instaurado por OSCAR DE JESÚS SÁNCHEZ LÓPEZ en contra de AMPARO ROCÍO, MARIA EUGENIA, CÉSAR AUGUSTO, JAIME DE JESÚS, ÁLVARO DE JESÚS, ROBERTO DE JESÚS, LUIS RODRIGO y, CONRADO DE JESÚS SÁNCHEZ LÓPEZ, y DIEGO ALEXANDER VALENCIA SÁNCHEZ.

SEGUNDO. Se **CONDENA** a la parte demandante y a Luz Beatriz Álvarez Gallego, Julián David Álvarez Sánchez y Stefanía Sánchez Álvarez, sucesores procesales del finado César Augusto Sánchez López, al pago de las costas causadas en segunda instancia, a favor de la parte demandante, las cuales serán liquidadas de manera concentrada por el juzgado de origen.

TERCERO. SE FIJA como agencias en derecho, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es, UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000).

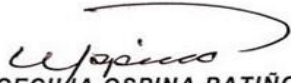
NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

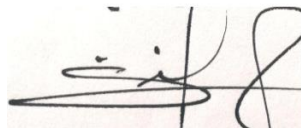
Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado