

**SECRETARIA:** 27 de septiembre de 2023, a despacho el proceso divisorio No. 2022-00032, para resolver sobre la petición de licencia previa de venta de bienes de un menor, la transacción presentada por las partes y sus apoderados, y la partición o venta de los bienes objeto del proceso divisorio. Sírvase proveer.

**ALBA LUCÍA CARDONA GOMEZ**  
Secretaria

### **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

**Salamina Caldas, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).**

**PROCESO:** DIVISORIO  
**RADICADO:** 2022-00032  
**DEMANDANTE:** JULIAN FELIPE GALLO PELÁEZ, PAOLA ANDREA GALLO PELÁEZ (actúan en nombre de la sucesión de JULITA PELÁEZ MEJÍA), CECILIA PELÁEZ MEJÍA, PASTORA PELÁEZ MEJÍA  
**DEMANDADOS:** GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ, CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ, NICOLAS PELÁEZ CARDONA, MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, OSCAR PELÁEZ MEJÍA, LINA MARÍA ARCILA PELÁEZ, OSCAR FERNANDO BAZANTE PELÁEZ, JORGE IVÁN BAZANTE PELÁEZ  
**Interlocutorio:** 395

Procede el Despacho a resolver sobre la transacción parcial presentada por las partes y sus apoderados, la partición material o venta en pública subasta de los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias N°118-16805, N°118-16806, N°118-16807, N°118-17514 y N°118-3999 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Salamina Caldas, y la autorización de licencia previa de venta de bienes de los cuales es copropietaria la menor MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA; lo anterior, dentro del proceso divisorio de la referencia.

### **ANTECEDENTES**

1. La demanda fue presentada el día 24 de marzo de 2022 y remitida por competencia por el Juzgado Civil del Circuito de Salamina, para los juzgados promiscuos municipales el 7 de abril del año 2022, y una vez sometida a reparto le correspondió el conocimiento a este juzgado.
2. Como hechos fundantes de su pretensión la parte demandante, a través de apoderado judicial, expuso en síntesis que:
  - El bien inmueble respecto del cual se solicita la división material, se encuentra ubicado en el municipio de Salamina (Caldas), identificado de la siguiente manera:

“predio rural ubicado en el paraje de En Medio de los Ríos, municipio de Salamina, departamento de Caldas, compuesto por cinco (05) lotes que por estar contiguos forman uno solo, pero registralmente son cinco, denominados LA GRANJA, ALTOBONITO, FINCA, CASA Y SOLAR Y SOLAR CON PIEZA, distinguidos con la ficha catastral anterior No 00 02 0050051 00, NUEVA: 176530002000000050051000000000 de una extensión de 35 hectáreas, según catastro, mejorado con casa de habitación, café, plátano, demás mejoras y anexidades, identificado de la siguiente manera compuesto por cinco lotes así:

**PRIMER LOTE:** *Un lote de terreno situado en el paraje de En Medio de los Ríos, jurisdicción de Salamina, Caldas, denominado LA GRANJA, según catastro y registro, y LA AURORA según títulos, con folio de matrícula inmobiliaria No 118-3999 de la ORIP de Salamina Caldas;*

*linderos: ### partiendo de un alto que está en la cabecera de una chamba, lindero con propiedad del señor Secundino Ospina, esta abajo 3 a buscar una vaga, en lindero con el señor Venancio Giraldo, de aquí para arriba en lindero con el mismo Giraldo, a salir al camino que conduce a Corozal, de aquí siguiendo para arriba a salir al camino hasta lindar con propiedad de Francisco Victoria, de aquí camino arriba a buscar la boca de una chamba y chamba arriba al alto, punto de partida###*

**SEGUNDO LOTE:** *Un lote de terreno situado en el paraje de En Medio de los Ríos, denominado ALTOBONITO, jurisdicción del municipio de Salamina, Caldas, folio de matrícula inmobiliaria No 118-16805 de la ORIP de Salamina, Caldas;*

*linderos ###se encuentra mejorado con casa de habitación, café, plátano, sombrío, de una cabida aproximada de media hectárea y linda ###partiendo de un mojón de piedra situado en un canalón, siguiendo de para arriba hasta la entrada de LA GRANJA; de aquí volteando hacia la izquierda, camino abajo hacia LA GRANJA donde hay un desagüe; de aquí volteando hacia abajo, hacia la izquierda y lindando con propiedad del comprador, señor Camilo Peláez hasta un mojón de piedra, al pie de una mata de cabuya; de aquí volteando hacia la izquierda y lindando con propiedad de la sucesión del señor Apolinar Soto, antes, hoy sus herederos, hasta el mojón primer lindero###*

**TERCER LOTE:** *Un lote de terreno denominado FINCA, según registro y ALTOBONITO según títulos, jurisdicción del municipio de Salamina Caldas, paraje de En Medio de los Ríos, folio de matrícula inmobiliaria No 118-16806 de ORIP de Salamina Caldas; extensión de cinco hectáreas y media, determinada por los siguientes linderos: ###por un costado con la finca LA GRANJA, propiedad de Camilo Peláez y Amparo Isaza, por otro costado con propiedad de Dolores Soto, hoy Camilo Peláez y Lázaro Arroyave; por otro costado con propiedad de Julia Giraldo, hoy Camilo Peláez; y por otro costado con propiedad de Camilo Peláez###.*

**CUARTO LOTE:** *Un lote de terreno denominado CASA Y SOLAR, según registro y catastro, jurisdicción del municipio de Salamina Caldas, paraje de En Medio de los Ríos, con folio de matrícula inmobiliaria No 118-16807 de la ORIP de Salamina Caldas; paraje de En Medio de los Ríos extensión de dos (2) hectáreas, determinada por los siguientes linderos: ### De un mojón que se clavó al borde del camino que conduce a Sabanalarga, de aquí línea recta a un tachuelo, siguiendo la misma recta a un tulipán; de aquí línea recta a otro mojón al pie de un mango; de aquí a un guamo en donde se colocó otro mojón de piedra, lindero con LA GRANJA; de aquí al camino, camino abajo al primer lindero###*

**QUINTO LOTE:** *Un lote de terreno denominado SOLAR CON PIEZA según registro y catastro, y títulos, jurisdicción del municipio de Salamina Caldas, según registro y catastro, y LA UNIÓN según títulos con folio de matrícula inmobiliaria No 118-17514 de la ORIP de Salamina Caldas,*

constante de 4.60 metros de frente por 10.40 metros de fondo, alinderado así: ###  
 Por el norte con propiedad de la vendedora; por el occidente con la carretera que va  
 para Aranzazu; por el oriente con propiedad de Amparo Serna Isaza; y por el sur con  
 propiedad del comprador###

- El inmueble anteriormente identificado (conformado por cinco lotes descritos), fue adjudicado a los comuneros poderdantes y a los 8 demandados como se dijo en punto anterior, en adjudicación por sucesión de su señor padre y abuelo: CAMILO PELÁEZ RESTREPO, tramitada en el juzgado promiscuo de familia de Salamina Caldas el día 04 de septiembre de 2007, bajo el radicado 176533184001-2005- 00043-00; así mismo, en sucesiones de CARMENZA PELÁEZ MEJÍA y FERNANDO PELÁEZ MEJÍA, según escrituras Nos 377 de fecha 15 de septiembre de 2021 y 427 del 22 de octubre de 2021. Por su parte, la señora JULITA PELÁEZ MEJÍA, madre de los herederos: Julián Felipe y Paola Andrea Gallo Peláez, quienes la representan sucesoralmente, falleció en la ciudad de Bogotá el día 20 de septiembre de 2015, defunción debidamente registrada en Bogotá, bajo el serial No 08915121; registro civil de defunción 71364171-4, el cual se aporta con esta demanda.

- De conformidad con la partición de los bienes de la herencia del de cujus Señor Camilo Peláez Restrepo, el bien inmueble materia de la división demandada fue dividida en SIETE (07) cuotas con valor total de \$52.599.000 pesos, distribuidos en (2 cuotas por 5.505.121,42 acciones c/u), (3 cuotas por 5.531.571,42 acciones c/u), (1 cuota por 1.366.571,42 acciones), (1 cuota por 23.627.471,49 acciones), cuotas adjudicadas a los herederos proporcionalmente sobre el predio, así:

TOTAL HIJUELA # 4	ACCIONES	%
JULITA PELÁEZ MEJÍA (qpd)	5.505.121,42	10.47 *
CECILIA PELÁEZ MEJÍA	5.505.121,42	10.47
ÓSCAR FERNANDO Y JORGE IVAN BAZANTE PELÁEZ	5.531.571,42	10.51
PASTORA PELÁEZ MEJÍA	5.531.571,42	10.51
CARMENZA PELÁEZ MEJÍA (qpd)	5.531.571,42	10.51 *
ÓSCAR PELÁEZ MEJÍA	1.366.571,42	2.60
FERNANDO PELÁEZ MEJÍA (qpd)	23.627.471,49	44.93 *
<b>*FALLECIDOS</b>		100%

- De conformidad con la partición de los bienes de la herencia de la de cujus Señora CARMENZA PELÁEZ MEJÍA DE ARCILA, según escritura pública 377 elevada en la Notaría única del Círculo de Salamina Caldas el día septiembre 15 de 2021, SU CUOTA PARTE fue asignada así: A LINA MARÍA ARCILA PELÁEZ \$5.531.571,42; que representan el 10.51% del todo, compartido con los anteriores herederos.

- De conformidad con la partición de los bienes de la herencia del de cujus Señor FERNANDO PELÁEZ MEJÍA, según escritura pública 427 elevada en la Notaría única del Círculo de Salamina Caldas el día octubre 25 de 2021, SU CUOTA PARTE fue asignada así: A GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ (14,976666%); CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ (14,976666%); NICOLÁS PELÁEZ CARDONA

(14,976668% PARA REPARTIR ENTRE DOS); MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA (14,976668% PARA REPARTIR ENTRE DOS), \$23.627.471,49 que representan el 44,93% del todo, compartido con los anteriores herederos.

- Entre los primitivos copropietarios comuneros del bien inmueble, ni con los adquirentes herederos posteriores, no se ha pactado indivisión sobre tal bien, y los demandados no se han interesado en efectuar con los demandantes la división extra procesal del bien inmueble.

- En el predio materia de división, específicamente en el lote 2 (La Granja), se han efectuado y construido mejoras por parte del demandante comunero (coheredero) Julián Felipe Gallo Peláez, (quien con su hermana Paola Andrea Gallo Peláez, actúan en calidad de representación hereditaria en la sucesión de su señora madre fallecida Julita Peláez Mejía) Dichas mejoras consistentes en: recuperación de la casa de habitación; recuperación de carretera privada de acceso al lote 2 La Granja; recuperación de pesebrera; recuperación de depósito y helda de café; recuperación del 2º piso.

3. Como pretensiones presentó: 1. Se ordene la división material EN SIETE (7) PARTES, o la venta en caso último; 2. se tenga como avalúo del bien común el Informe de avalúo comercial que acompaña con la demanda; y el tipo de división que se expone en el mismo, por un valor de Cuatrocientos Veinte Millones de pesos (\$420.000.000). 3. Que admitida la demanda se ordene la inscripción del auto admisorio como lo establece el art. 409 del C.G. del Proceso. 4. Se reconozcan las mejoras realizadas sobre el predio, por parte del coheredero, comunero Julián Felipe Gallo Peláez, quien actúa en representación sucesoral de su señora madre Julita Peláez Mejía (qpd). 5. Se ordene el registro de la partición material y la sentencia aprobatoria en la oficina de registro de instrumentos públicos del Círculo de Salamina (Caldas). 6. Que, una vez registrada la partición, se ordene la entrega material de las partes adjudicadas. 7. Que se designe administrador de la comunidad en los términos del art. 415 del C.G. del proceso, en caso de requerirse.

4. Adjuntó peritajes con la propuesta de división con el respectivo plano y el alinderamiento de cada uno de ellos; además del avalúo, que en resumen sería así:

**PROPUESTA DE DIVISION FISICA Y JURIDICA**

LOTE	PORCENTAJE	HAS	VALOR HAS	VALOR TOTAL
1	10.51	14.0152	3.149.580.4	44.142.000
2	10.43	3.9671	11.042.323.1	43.806.000
3	2.60	1.4300	7.636.363.6	10.920.000
4	44.93	4.6863	40.267.588.5	188.706.000
5	10.51	5.0948	8.664.128.1	44.142.000
6	10.51	3.4794	12.686.670.1	44.142.000
7	10.51	2.3272	18.967.858.4	44.142.000

Se adjunta propuesta.

**AVALÚO COMERCIAL: \$420.000.000**

**CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MCT**

5. Por otro lado, valoró las mejoras y presentó el juramento estimatorio por una suma de Doscientos diez millones cien mil seiscientos cuarenta y dos pesos (\$210.100.642); sin embargo, presentó peritaje valorándolas en \$87.197.600, y argumentó los motivos por los cuales se presenta una diferencia en los referidos valores, reiterando que su pretensión era la primera suma relacionada.
6. Por auto del 19 de abril de 2022 se inadmitió la demanda, y una vez corregida, en providencia del 4 de mayo se admitió y se dispuso tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es conforme a los artículos 406 y ss del CGP; así mismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de la división, notificar y correr el traslado respectivo y realizar la inscripción de la demanda.
7. La parte demandada se notificó de manera electrónica del auto admisorio de la demanda, y a través de apoderado judicial contestó la misma indicando que se oponían a todas las pretensiones de la parte demandante y por lo tanto se proceda a la venta del bien en pública subasta. Adicionalmente, presentó peritaje asignándole el siguiente valor a la totalidad del inmueble:

**7.0 ASIGNACIÓN DE VALORES**

<b>GRAN TOTAL AVALUO</b>	<b>AREA LOTE 35.0000 HTS- a razón de \$ 30.000.000.00 VR. DE LA HTA.CAFE 2 HTS 5 POTREROS DE 10 HTS A 25.000.000.00 2 HTS DE PASTOS DE CORTE A \$ 28.000.000.00 Y 16 HTS DE BOSQUES A \$ 15.000.000.00LA HTA.</b>	<b>Total, avalúo:</b> <b>\$60.000.000.00</b> <b>250.000.000.00</b> <b>\$56.000.000.00</b>  <b>\$ 240.000.000.00</b>
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 606'000.000.00</b>
	<b>AREA CONSTRUIDA 854 .00 M2 a \$ 25.000.00 M2.</b>	<b>\$21'350.000.00</b>
<b>GRAN TOTAL:</b>	<b>\$ 627'350.000.00</b>	

Son: SEISCIENTOS VEINTI SIETE MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE.  
(\$ 627'350.000.00).

- Y dejando constancia el perito en su experticia que no es posible la división material del predio dado que se vería avocado el detrimento de los comuneros porque presenta unas condiciones topográficas agrestes, quebradas y en algunos sitios rocosos, con una fuente hídrica principal, y que al existir varios comuneros con diferentes porcentajes de propiedad cualquier división material que se haga afectaría el patrimonio en aquellos que tienen menor cuota parte sobre los inmuebles.
8. Dentro de término oportuno el apoderado de la parte actora se pronunció frente a las excepciones, solicitando no estimar las excepciones propuestas por la parte demandada; y considerar la división material como la mejor vía para finalizar este proceso.

9. En providencia del 22 de julio de 2022, se realizó un control de legalidad en el proceso, se tuvo por contestada la demanda, y realizado en debida forma el traslado de las excepciones.
10. El 5 de agosto de 2022 se fijó fecha para inspección judicial de manera anticipada a la práctica de otras pruebas, y se negó la petición de administrador por no cumplirse con los requisitos del artículo 415 del Código General del Proceso, esto es no se aportó prueba siquiera sumaria de la existencia de los contratos de tenencia y por los cuales solo algunos de los comuneros exploten el inmueble común.
11. Se pidió aplazamiento de la inspección judicial por las condiciones climáticas y debido a que las vías terciarias, tanto del municipio de Salamina como del vecino municipio de Aranzazu Caldas y que conducen al predio objeto de la inspección se encontraban en condiciones intransitables por los múltiples deslizamientos de tierra que se presentaron por la temporada invernal; y finalmente se realizó la inspección judicial el día 28 de noviembre de 2022.
12. Y el día 26 de enero de 2023 mediante auto, de conformidad con el artículo 409 del CGP, se convocó a las partes procesales y a los peritos JESÚS MARTÍN SOTO CARDONA, DIANA CATALINA GOMEZ HERRERA y CARLOS SILVIO MAYA HENAO a la audiencia para la práctica y contradicción del dictamen; sin embargo, se aplazó la audiencia en diversas ocasiones por las partes.
13. El día 21 de marzo se realizó en audiencia la contradicción al dictamen de los peritos, Jesús Martín Soto Cardona y Diana Catalina Gómez Herrera, y conforme al inciso 2° del artículo 228 del CGP, se suspendió la audiencia debido a la incapacidad médica del perito Carlos Silvio Maya Henao, y se fijó fecha para la continuación de la audiencia, para realizar contradicción a su peritaje.
14. En providencia del 13 de abril de 2023 se negó la pretensión de vincular como litisconsorte necesario a la parte activa, presentada por el señor Carlos Emilio Valencia Rivillas, a través de apoderada judicial; decisión que fue objeto de apelación y confirmada por el Juzgado Civil del Circuito de Salamina Caldas el 31 de mayo.
15. El 19 de mayo se resolvió negar la solicitud de suspensión del proceso, presentada por el señor Carlos Emilio Valencia Rivillas a través de apoderada judicial.
16. Luego de resolver diversas solicitudes como la renuncia del apoderado de la parte demandante, la concesión de amparo de pobreza para Julián Felipe Gallo Peláez y Paola Andrea Gallo Peláez, y el reconocimiento de personería para los apoderados contractuales de los demás demandantes, se fijó nueva fecha para continuar con la práctica de pruebas, la cual nuevamente fue aplazada por las partes.

17. El 21 de julio de 2023 se realizó la contradicción al dictamen del perito, Carlos Silvio Maya Henao (artículo 228 del CGP), y se suspendió la audiencia a solicitud de las partes procesales con el fin de resolver el conflicto a través de algún mecanismo alternativo de solución de conflictos, y se fijó como fecha para la continuación de la audiencia la del día 16 de agosto del año en curso.
18. En la señalada fecha, se continuó con la audiencia y debido a que no se suscribió el contrato de transacción por las partes ni sus abogados, se abstuvo el despacho de hacer algún pronunciamiento sobre el documento compartido con el juzgado sobre una presunta transacción, y se les requirió para que realicen los trámites pertinentes para su suscripción. Adicionalmente, se requirió a la parte demandada para que allegue autorización o licencia previa para disponer del bien de la menor María Antonia Peláez Cardona, o de ser el caso, la solicite a este estrado judicial acorde con lo dispuesto en el artículo 408 del C.G.P, para lo cual debía allegar prueba siquiera sumaria de la necesidad y conveniencia de la venta del bien de la menor. También se dispuso citar al Defensor de familia para que intervenga en favor de la adolescente María Antonia Peláez Cardona dentro de este proceso divisorio y específicamente en el trámite de solicitud de licencia previa para autorizar la venta del bien objeto de este proceso.
19. El día 22 de agosto se presentó solicitud de licencia previa de venta de bienes de la menor de edad demandada, a la cual se anexó como pruebas las declaraciones extra juicio de Narda Cardona, Sandra María Franco y Marino López Gómez.
20. Mediante providencia del 23 de agosto se corrió traslado al Defensor de Familia y al personero Municipal como agente del Ministerio Público, por el término de cinco (5) días, de la solicitud de licencia previa para la venta de los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias N°118- 16805, N°118-16806, N°118-16807, N°118-17514 y N°118-3999 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Salamina Caldas, de los cuales es copropietaria la menor MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA.
21. El Personero Municipal se pronunció indicando que no encuentra impedimento o vulneración de derecho alguno para que se dé trámite a lo reglado en el numeral 1 del artículo 577 CGP conforme al procedimiento del artículo 579 CGP, y que esta jueza es la encargada de desatar dicha solicitud que entre otros, no tiene finalidad distinta que resolver el proceso impulsado por el Despacho de la forma más justa y equitativa para las partes implicadas.
22. Por su parte, la defensora de familia solicitó requerir a los peticionarios a fin de que se haga aclaración sobre la motivación y justificación actual para solicitar la licencia previa para la venta de los inmuebles identificados con Matrículas Inmobiliarias N°118-16805, N°118- 16806, N°118-16807, N°118-17514 y N°118-3999 donde es copropietaria la menor MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, porque no existía

claridad sobre la inversión que harán de la cuota parte de la venta del inmueble a la menor, como la garantía de dicho patrimonio ya que no va a ser invertido en la compra de otro inmueble a nombre de la menor que le salvaguarde sus derechos como titular.

23. Accediendo a la solicitud, este despacho mediante auto del 4 de septiembre le concedió un término adicional a la parte demandada para que aclarara la petición de licencia previa, y nuevamente se corrió traslado a la defensora de familia quien se pronunció solicitando a esta juzgadora se sirva revisar la proposición de la parte solicitante y se tome la decisión más idónea en aras de la garantía de los derechos de la menor, y la resulta de la venta se vea reflejado en el interés superior de la adolescente.
24. Por otro lado, se deja constancia que desde el 12 de septiembre de 2023, los servicios digitales de la Rama Judicial<sup>1</sup> no han estado disponibles; y adicionalmente, debido a la suspensión de términos decretada mediante Acuerdo PCSJA-23-12089 del 13 de septiembre de 2023 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura “*Por el cual se suspenden términos judiciales en el territorio nacional*” ... **ARTICULO 1** *Suspender los términos judiciales, en todo el territorio nacional, a partir del 14 y hasta el 20 de septiembre de 2023, inclusive, salvo para las acciones de tutelas, hábeas corpus, y la función de control de garantías...*” prorrogada mediante Acuerdo PCSJA23-12089/C3 del 20 de septiembre, hasta el 22 de septiembre inclusive, para los juzgados que gestionamos los procesos a través de la plataforma Justicia XXI Web-Tyba, y sólo hasta la fecha pasó a despacho el expediente para resolver.

## **CONSIDERACIONES:**

### **I. Presupuestos procesales y nulidades.**

Confluye en las partes la capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal. Este Despacho es competente para conocer del proceso establecido por la Ley para dirimir el conflicto planteado y finalmente la demanda cumple con todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen del expediente se avizora que no existen vicios procesales que originen nulidad de lo actuado, y por ello este despacho al realizar un nuevo control de legalidad de conformidad con el artículo 132 CGP, declara saneadas los vicios o irregularidades que pudieren causar nulidades hasta esta etapa procesal.

---

<sup>1</sup> Bogotá, 12 de septiembre de 2023. **COMUNICADO FALLA SERVICIOS DIGITALES DE LA RAMA JUDICIAL** “Desde la 5:00 de la mañana de hoy martes 12 de septiembre de 2023, se han presentado fallas en los servicios digitales de la Rama Judicial que están alojados en la infraestructura contratada con IFX Networks Colombia S.A.S.

La falla impide acceder al Portal Web de la Rama Judicial y otros servicios tecnológicos”

**UNIDAD DE INFORMÁTICA**

**Dirección Ejecutiva de Administración Judicial**

## II. Transacción parcial

En el presente caso se remitió por las partes procesales un contrato de transacción parcial en el que estipulan:

*“PRIMERA: OBJETO – dentro del proceso divisorio que actualmente se adelanta en el JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL con el radicado 17653408900220220003200, con el fin de garantizar nuestros intereses mutuos en el proceso, hemos decidido estipular un valor del bien inmueble objeto de este litigio, renunciar al reconocimiento de mejoras pedidas en la demanda y a la renuncia a costas y agencias en derecho por ambas partes.*

*SEGUNDA: VALOR DEL BIENEN INMUEBLE – las partes hemos decidido avaluar el bien inmueble objeto de este litigio en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000) y renunciar al reconocimiento de mejoras dentro del proceso.*

*TERCERA: CONFORMIDAD-. Las partes, aceptamos y declaramos nuestra plena conformidad con las cláusulas contenidas en el presente documento para su fiel y estricto cumplimiento”.*

**Problema jurídico:** Corresponde analizar si en el presente caso se cumplen los requisitos para aceptar la transacción parcial realizada por las partes.

**Tesis del despacho:** Acceder a la solicitud y en consecuencia aceptar la transacción parcial presentada por las partes procesales.

Como se observa, la transacción específicamente se refiere a establecer de común acuerdo el avalúo del bien inmueble objeto de este litigio en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000), renuncian al reconocimiento de mejoras pedidas en la demanda, y a las costas y agencias en derecho.

Frente a la transacción el Código Civil regula:

**“ARTÍCULO 2469. <DEFINICION DE LA TRANSACCION>.** *La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.*

*No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”.*

**ARTICULO 2470. <CAPACIDAD PARA TRANSIGIR>.** *No puede transigir sino la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción.*

**ARTICULO 2471. <PODER QUE PERMITE AL MANDATARIO TRANSIGIR>.** *Todo mandatario necesita de poder especial para transigir.*

*En este poder se especificarán los bienes, derechos y acciones sobre que se quiera transigir.*

Por su parte, el artículo 312 del CGP, dispone:

**“ARTÍCULO 312. TRÁMITE.** *En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.*

*Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción; en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes por tres (3) días.*

*El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia. Si la transacción solo recae sobre parte del litigio o de la actuación posterior a la sentencia, el proceso o la actuación posterior a este continuará respecto de las personas o los aspectos no comprendidos en aquella, lo cual deberá precisar el juez en el auto que admita la transacción. El auto que resuelva sobre la transacción parcial es apelable en el efecto diferido, y el que resuelva sobre la transacción total lo será en el efecto suspensivo.*

*Cuando el proceso termine por transacción o esta sea parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa.*

*Si la transacción requiere licencia y aprobación judicial, el mismo juez que conoce del proceso resolverá sobre estas; si para ello se requieren pruebas que no obren en el expediente, el juez las decretará de oficio o a solicitud de parte y para practicarlas señalará fecha y hora para audiencia”.*

De acuerdo a lo expuesto, para la homologación del acuerdo de transacción esta jueza debe realizar el control de legalidad del mismo, advirtiendo que se carece de poder para cuestionar los términos mismos de la transacción esto es la actividad jurisdiccional en este caso se limita a aceptar el acuerdo que se ajuste a derecho sustancial, y para ello debe analizar:

- **Que se haya acompañado documento que contenga la transacción o sus alcances:** efectivamente se aportó el documento que contiene el negocio jurídico de transacción suscrito por JULIÁN FELIPE GALLO PELÁEZ, PAOLA ANDREA GALLO PELÁEZ, CECILIA PELÁEZ MEJÍA, JUAN DAVID SÁNCHEZ NAAR, en calidad de apoderado de PASTORA PELAEZ DE OSORIO; y CESAR AUGUSTO VANEGAS CARMONA, en calidad de apoderado de los demandados GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ, CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ, NICOLAS PELÁEZ CARDONA, MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA Representada por NARDA CARDONA, OSCAR PELÁEZ MEJÍA, LINA MARÍA ARCILA PELÁEZ, OSCAR FERNANDO BAZANTE PELÁEZ y JORGE IVÁN BAZANTE PELÁEZ.
  
- **Si las partes son capaces:** frente a la capacidad dice el código civil

**ARTÍCULO 1503. <PRESUNCION DE CAPACIDAD>**. Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.

**ARTÍCULO 1504. INCAPACIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA.** <Artículo modificado por el artículo 57 de la Ley 1996 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Son absolutamente incapaces los impúberes. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores púberes. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.

**ARTÍCULO 1505. <EFECTOS DE LA REPRESENTACION>**. Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo.

**ARTICULO 34. <PALABRAS RELACIONADAS CON LA EDAD>**. <Ver Notas del Editor> <Apartes tachados declarados INEXEQUIBLES> Llámase infante o niño, todo el que no ha cumplido siete años; impúber, el ~~varón~~ que no ha cumplido catorce años ~~y la mujer que no ha cumplido doce~~; adulto, el que ha dejado de ser impúber; mayor de edad, o simplemente mayor, el que ha cumplido veintiún\* años, y menor de edad, o simplemente menor, el que no ha llegado a cumplirlos.

**ARTICULO 62. <REPRESENTANTES DE INCAPACES>**. <Artículo modificado por el artículo 1o. del Decreto 2820 de 1974. El nuevo texto es el siguiente:> Las personas incapaces de celebrar negocios serán representadas:

1. <Ordinal modificado por el artículo 1 del Decreto 772 de 1975. El nuevo texto es el siguiente:> Por los padres, quienes ejercerán conjuntamente la patria potestad sobre sus hijos menores de 21\* años.

*Si falta uno de los padres la representación legal será ejercida por el otro.*

También, frente a la temática de la capacidad, y de acuerdo con la regla del artículo 54 del Código General del Proceso, las personas que pueden disponer de sus derechos tienen la capacidad para comparecer por sí mismas tal proceso. En tanto, los demás, entiéndase menores de edad e incapaces deberán comparecer por intermedio de sus representantes. La representación legal de los hijos corresponde a los padres de conformidad con lo establecido en el artículo 306 del Código Civil, que señala: (...) “En las acciones civiles contra el hijo de familia deberá, el actor dirigirse a cualquiera de sus padres, para que lo represente en la litis ...”.

En el presente caso los demandantes y la mayoría de los demandados son mayores de edad por lo que en ellos se presume la capacidad legal para contratar que establece el código civil en su artículo 1503, y no requieren autorización para celebrar el contrato, pues ellas pueden disponer libremente de sus derechos patrimoniales, y en consecuencia de suscribir el contrato de transacción. Adicionalmente los apoderados Juan David Sánchez Naar y Cesar Augusto Vanegas Carmona, tienen la facultad especial de transigir.

Por su parte, la codemandada María Antonia Peláez Cardona actualmente cuenta con 13 años de edad, por lo que es su señora madre, Narda Carmina Cardona Agudelo, quien ostenta su representación legal, pues su padre Camilo Andrés Peláez Gómez se encuentra fallecido. Entonces, de acuerdo al artículo 62 del código civil la representación de la menor para celebrar un negocio jurídico la tiene su señora madre, quien debía suscribir el contrato de transacción, y en este caso lo suscribió a través de su apoderado judicial, quien se insiste cuenta con el poder suficiente para transigir.

Con lo anterior, tenemos que se cumple o no con este requisito.

- **Si se trata de derechos susceptibles de ser transigidos:** en este caso estipulan el avalúo del bien inmueble objeto de este litigio en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000), renuncian al reconocimiento de mejoras pedidas en la demanda, y a las costas y agencias en derecho. Al respecto tenemos que:

El artículo 411 del CGP regula en su inciso 2°:

*“Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación”.*

El tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra Código General del Proceso parte especial indica:

*“El avalúo puede no realizarse o inclusive ser desconocido si las partes señalan de común acuerdo el valor del bien, para lo cual basta presenta un escrito en el que manifiesten su deseo de asignar un determinado valor al bien a dividir o vender. En suma, los comuneros por ser propietarios, son los llamados a determinar el valor del bien cuya venta o división se persigue y si actúan de consuno pueden señalar el que requieran lo que deben hacer “antes de fijarse fecha para la licitación”*

Como se observa, las partes, quienes son los comuneros propietarios, pueden establecer de común acuerdo el valor del bien cuya venta o división se persigue en el proceso divisorio; en consecuencia, no se presentan ningún inconveniente en este caso para aceptar dicho convenio.

En cuanto al desistimiento o renuncia de las mejoras solicitas y las costas y agencias en derecho, tendremos en cuenta:

**ARTÍCULO 314. DESISTIMIENTO DE LAS PRETENSIONES.** *El demandante podrá desistir de las pretensiones mientras no se haya pronunciado sentencia que ponga fin al proceso. Cuando el desistimiento se presente ante el superior por haberse interpuesto por el demandante apelación de la sentencia o casación, se entenderá que comprende el del recurso.*

*El desistimiento implica la renuncia de las pretensiones de la demanda en todos aquellos casos en que la firmeza de la sentencia absolutoria habría producido efectos de cosa juzgada. El auto que acepte el desistimiento producirá los mismos efectos de aquella sentencia.*

*Si el desistimiento no se refiere a la totalidad de las pretensiones, o si sólo proviene de alguno de los demandantes, el proceso continuará respecto de las pretensiones y personas no comprendidas en él....*

**Y el 4° inciso del ARTÍCULO 312. TRÁMITE. ...**

*Cuando el proceso termine por transacción o esta sea parcial, no habrá lugar a costas, salvo que las partes convengan otra cosa.*

Entonces, la parte demandante puede desistir de algunas de sus pretensiones, en este caso de las mejoras solicitas, además por norma especial, en caso de transacción, ya sea total o parcial, no habrá lugar a costas.

Por lo anterior, considera esta juez que lo negociado por las partes efectivamente corresponde a derechos transigibles y que no afectan el derecho sustancial; por ello se cumple con este requisito.

- No se observa por esta juzgadora que el contrato de transacción esté afectado de nulidad absoluta o de algún vicio del consentimiento.

Verificado entonces que se cumplen con los requisitos legales, se aceptará la transacción parcial realizada por las partes consistente en fijar el avalúo del bien inmueble objeto de este litigio en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000), renunciar al reconocimiento de mejoras pedidas en la demanda y a las costas y agencias en derecho.

Por no recaer la transacción sobre la totalidad del litigio, esta juez deberá resolver sobre la pretensión de la parte demandante de partición material del bien y de la demandada de venta de los inmuebles; pero se abstendrá de hacer el análisis sobre el avalúo y las mejoras. Además, se deberá resolver sobre la solicitud de licencia previa para enajenar de la codemandada menor de edad.

### **III. Del proceso divisorio, y la procedencia de la división material o ad valorem para terminar la comunidad.**

El artículo 406 del Código General del Proceso establece que *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”*. En efecto, la forma usual de terminar una comunidad es mediante la denominada división material y solo en caso de no ser ella posible, procede la venta, lo cual ha sido plasmado en el art. 407, según el cual *“la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”*.

Por su parte el Código Civil establece:

**“ARTICULO 2334. <DERECHO DE DIVISION>**. *En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.*

*La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”*

También el artículo 1374 refiere que *“Ninguno de los co-asignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los co-asignatarios no hayan estipulado lo contrario”*.

**ARTICULO 2336. <VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN>**. Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.

**ARTICULO 2337. <VENTA DE COSA COMUN>**. Cuando haya de llevarse a efecto la venta de una cosa común, se dividirá para ello en lotes, si lo solicitare una tercera parte de los comuneros, siempre que esta división facilite la venta y dé probabilidades de mayor rendimiento.

La Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>, ha indicado frente al proceso divisorio lo siguiente:

“2.1. El juicio divisorio, como se sabe, se encamina a clausurar la indivisión que afecta a los bienes que en común y proindiviso se encuentran en cabeza de varios propietarios.

En efecto, como ninguno de quienes tengan la calidad de comunero de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, cualquiera de ellos puede pedir su repartimiento, salvo que se haya celebrado pacto en contrario por los respectivos copartícipes. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, ese compromiso de compartir la titularidad del derecho en común, no puede sobrepasar el plazo máximo de cinco años, aunque es viable su renovación.

2.2. Dicha desmembración puede lograrse de dos maneras; una, mediante la división material y otra, a través de la venta en pública subasta.

Aquella implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta, por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos.

...  
4.3. Cuando de la división material se trata, salvo lo dispuesto en leyes especiales, la misma será procedente cuando corresponda a bienes que puedan partirse físicamente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. (Artículo 407 C.G.P.)”

Por otro lado, el Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Manizales<sup>3</sup>, expuso en providencia del 29 de marzo de 2023:

“...importa reseñar que, conforme lo reglado en el artículo 38 de la Ley 160 de 1994<sup>4</sup>, se entiende por Unidad Agrícola Familiar -UAF- “la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio”.

Asimismo, el canon 44 *ibidem* prohíbe el fraccionamiento de los predios rurales por debajo de la extensión determinada por la autoridad competente como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona<sup>5</sup>, salvo que se acredite alguna de las excepciones señaladas en el artículo 45 de la misma norma, las cuales, en aras de la brevedad, no se transcriben en esta providencia, tras advertirse que ninguna se cumple en el presente caso.

<sup>2</sup> AC6998-2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA. Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

<sup>3</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES, SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA, Magistrada Sustanciadora: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO. *Radicado Tribunal: 15-572-31-12-001-2022-00207-01*. Manizales, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

<sup>4</sup> “Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones”.

<sup>5</sup> Antes INCORA ahora Agencia Nacional de Tierras.

*Frente a esta restricción, la jurisprudencia constitucional ha señalado que con el régimen de la Unidades Agrícolas Familiares, “el legislador busca evitar que la parcelación de la tierra genere la proliferación de minifundios que la hagan improductiva y que frustre la realización de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria, puesto que los minifundios no le dan la posibilidad al campesino de obtener excedentes capitalizables que le permitan mejorar sus condiciones de vida”<sup>6</sup>.*

*En similares términos, nuestro Órgano de Cierre de la justicia ordinaria, en reciente pronunciamiento, expuso que este tipo de limitaciones contribuyen a “brindar salidas al problema de la democratización de la tierra, producto de la inequitativa concentración de la propiedad rural, todo en aras de reivindicar la justicia social y con el fin de mejorar la distribución de los ingresos y beneficios derivados del dominio de la tierra, especialmente para los campesinos y los trabajadores agrarios”<sup>7</sup>.*

- **Caso concreto:**

**Problema jurídico:** Corresponde analizar si en el presente caso es procedente la partición material tal como lo ha pedido la parte demandante o si por el contrario lo que corresponde la venta en pública subasta como fue solicitada por la demandada.

**Tesis del despacho:** Ante la imposibilidad de división material del inmueble objeto de la demanda, procede en este caso la venta del bien.

Como se dijo en el acápite anterior, el fin del proceso divisorio es la terminación de la comunidad, en cuanto ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en estado de indivisión; y la legislación le otorga la posibilidad al juez, de conformidad con lo probado, de determinar si se decreta la partición o, de ser inconveniente física o jurídicamente, optar por la venta.

Se ha dicho en la demanda que los comuneros demandantes y los demandados son propietarios en común y proindiviso de un predio rural con ficha catastral N°176530002000000050051000000000 y que corresponde a los inmuebles denominados: LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria 118-17514), y una vez el despacho analizó los dictámenes que obra en el expediente y de acuerdo a las aclaraciones efectuadas en las audiencias aquí celebradas, considera que en este caso lo que procede es la división ad valorem o venta del bien inmueble que ostentan en comunidad, por los siguientes razonamientos:

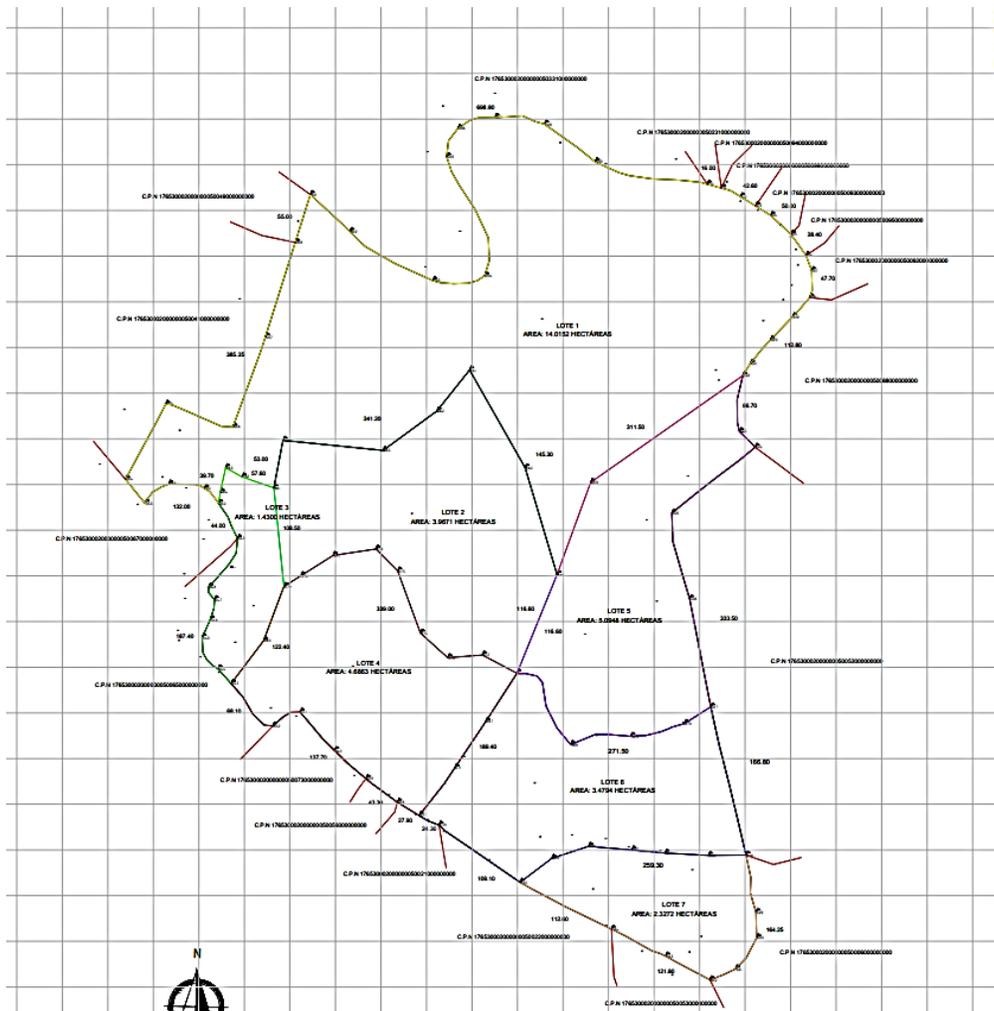
---

<sup>6</sup> Corte Constitucional, sentencia C-006 de 2002

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC 877 del 27 de abril de 2022.

- i. De acuerdo a las pretensiones de la parte demandante se solicita se ordene la división material EN SIETE (7) PARTES del terreno La Granja considerado como una unidad, pese a que se trate de 5 lotes jurídicamente determinados, y para ello se aportan 2 peritajes con una propuesta de división física y jurídica suscrita por el evaluador JESUS MARTIN SOTO CARDONA, y el alinderamiento y planos suscrito por la arquitecta CATALINA GOMEZ HERRERA; y de manera resumida sería la partición así:

LOTE	PORCENTAJE	HAS
1	10.51	14.0152
2	10.43	3.9671
3	2.60	1.4300
4	44.93	4.6863
5	10.51	5.0948
6	10.51	3.4794
7	10.51	2.3272



- ii. Según la argumentación presentada por los peritos de la parte demandante, en audiencia, se realizó el trabajo de partición material conforme a lo solicitó la parte actora, esto es que les encomendaron una propuesta de subdivisión material en siete (7) partes pues catastralmente el predio es un solo globo así cuenta con 5 folios de matrícula, e indicaron que no tienen las herramientas para determinar los linderos de cada uno de los 5 predios conforme a los folios de matrícula

inmobiliaria. Por lo anterior, buscaron una forma equitativa de subdivisión material y jurídica donde se incluía cada uno de los herederos.

Agregaron como razón de la subdivisión, que la parte demandante les indicó que fueran de acuerdo a los porcentajes herenciales y que históricamente había un acuerdo de que la parte de arriba era para unos y la parte baja para otros, y que agruparon de manera equitativa los predios que los demandados quieren vender y que corresponden a los de la parte alta.

Por otro lado, argumentaron que la subdivisión no reduce el valor comercial del predio, porque se pueden potencializar con agricultura y es más fácil vender lotes pequeños (minifundio) y no la gran extensión de 35 hectáreas.

- iii. A consideración de esta jueza, las razones indicadas por los peritos para realizar la subdivisión de la manera como se presentó se basan en un error sobre el número de propietarios de los predios, y adicionalmente la subdivisión en este caso vulnera las disposiciones del artículo 44 de la Ley 160 de 1994.

Al respecto tenemos que, en este caso son 11 propietarios y no 7, como lo pretenden sustentar tanto los demandantes como los peritos, y realmente si se realiza el cómputo de la cuota que cada uno de ellos tiene sobre las 35 hectáreas de manera igualitaria, nos daría la siguiente proporción, la cual implica que no pueda partirse el bien por ser inferiores las porciones a la UAF en el municipio de Salamina Caldas, que es de 7 hectáreas:

<b>Número de propietarios</b>	<b>Propietarios</b>	<b>Cuota dentro del inmueble de 35 hectáreas</b>	<b>Área en el inmueble (Hectáreas)</b>
1	CECILIA PELÁEZ MEJÍA	10,470000%	3,6645
2	PASTORA PELAEZ MEJIA	10,510000%	3,6785
3	JULITA PELÁEZ MEJÍA representada por sus herederos JULIAN FELIPE GALLO PELÁEZ, PAOLA ANDREA GALLO PELÁEZ	10,470000%	3,6645
4	GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ	14,976666%	5,2418331
5	CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ	14,976666%	5,2418331
6	NICOLAS PELÁEZ CARDONA	7,490000%	2,6215
7	MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA	7,490000%	2,6215
8	OSCAR PELÁEZ MEJÍA	2,600000%	0,91
9	LINA MARÍA ARCILA PELÁEZ	10,510000%	3,6785

10	OSCAR FERNANDO BAZANTE PELÁEZ	5,255000%	1,83925
11	JORGE IVÁN BAZANTE PELÁEZ	5,255000%	1,83925
<b>Totales</b>		<b>100,00%</b>	<b>35,00</b>

Frente a una posible distribución equitativa, y conforme a las condiciones del terreno, para esos 11 propietarios, los peritos de la parte demandante nada expusieron; pues se reitera, la parte actora les indicó que la partición debía efectuarse en 7 partes, y no se sustentó ni propuso otra forma de subdivisión del bien.

Se recuerda que la partición material, *implica es que cada comunero o condueño obtenga una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada*, y en este caso la partición no cumple con dichas características, y no permiten cumplir el objetivo del proceso divisorio como es la terminación de la comunidad; por el contrario, la parte demandante lo que busca es crear nuevas comunidades sin que los demandados estén interesados en ello.

Al respecto tenemos que los demandantes pretenden que se generen dos nuevas comunidades: una entre JORGE IVAN BAZANTE PELAEZ y OSCAR FERNANDO BAZANTE PELAEZ en alguno de los lotes con un porcentaje de 10.51%, y otra entre GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ, CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ, NICOLÁS PELÁEZ CARDONA, y la menor MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA en el lote número 4 donde el porcentaje es de 44.93. Entonces, pese a que a través de la sucesión de Camilo Peláez Restrepo y Fernando Peláez Mejía los aquí demandados relacionados hayan adquirido cuotas dentro de los inmuebles, no pueden verse como un solo copropietario de las cuotas adquiridas; sino que cada uno de ellos es un condueño individualmente considerado, y sería imposible tanto jurídica como físicamente partir la cuota que a cada uno le corresponda.

Por otro lado, los peritos de la parte demandante para efectos de la división material no tuvieron en cuenta lo establecido en la ley como la ley 160 de 1994 en cuyo artículo 44 consagra la prohibición de enajenar o fraccionar la propiedad rural por debajo de la UAF, y lo establecido en la Resolución 041 de 1996 *“Por la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales”*, acto administrativo expedido por La Junta Directiva Del Instituto Colombiano De La Reforma Agraria, en la que se regula:

*“ARTÍCULO 3o. De la regional Antiguo Caldas. - Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación.*

...

ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 8 Comprende los municipios de: Aguadas, Pácora, Salamina, La Merced y Aranzazu. Unidad agrícola familiar: según potencialidad productiva: agrícola: de 7 a 12 y mixta o ganadera: de 12 a 25.”

Como puede observarse, en la partición presentada por la parte actora, el único lote que supera la UAF para este municipio es el 1 (14.0152 hectáreas), y los demás son inferiores a 7 hectáreas. Adicionalmente, realizada una partición igualitaria por parte del despacho, de acuerdo al porcentaje de cada uno de los copropietarios en el terreno, se observa que ninguna de ella superaría la UAF establecida para el municipio de Salamina Caldas.

En cuanto a las excepciones que contempladas en la Ley 160 de 1994, tenemos que el artículo 45 las regula de manera expresa así:

**ARTÍCULO 45.** *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- a) *Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) *Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
- c) *Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d) *Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

*La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:*

1. *En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
2. *En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.*

En el caso concreto, los peritos de la demandante argumentaron que aplica una excepción técnica de la UAF como sería cambiar la vocación a la tierra, y que se transforme pecuaria; sin embargo, ni dentro del dictamen o en la audiencia, dieron la debida explicación técnica del cambio en la explotación de la tierra (actualmente poseen cultivos de café, plátano y pastos) y mucho menos que los copropietarios tuvieran interés de hacerlo; o que en el caso concreto hubieran realizado algún cálculo de la UAF conforme al Acuerdo N°167 de 2021 de la Agencia Nacional de Tierras “*Por medio del cual se adopta una guía metodológica para el cálculo de la unidad agrícola familiar por unidades físicas homogéneas a escala municipal*”, que permitiera por lo menos al despacho hacer un análisis sobre la menor extensión de la UAF que regula el literal c del artículo 45 transcrito.

Finalmente, el perito de la parte demandada en su experticia indicó de manera clara que no es posible la división material del predio dado que se vería avocado el detrimento de los comuneros porque presenta unas condiciones topográficas agrestes, quebradas y en algunos sitios rocosos, con una fuente hídrica principal, y

que al existir varios comuneros con diferentes porcentajes de propiedad cualquier división material que se haga afectaría el patrimonio en aquellos que tienen menor cuota parte sobre los inmuebles; lo anterior, tiene el respaldo probatorio recaudado en el proceso y más cuando de las aclaraciones de los peritos en audiencia se sustrae que el predio de 35 hectáreas tiene climas y topografías diferentes, por lo que permite cultivos diversos en cada una de sus zonas como aguacate hass y café en la parte alta, y en la parte baja ganadería, café, maíz, y tiene unos bosques nativos. Además, cada una de ellas tiene acceso a servicios públicos diferentes, por ejemplo, en materia de aguas, en este momento sólo tienen acceso a ella unos lotes de los indicados en la partición que presentó la parte demandante (3, 4 y 6), y en cuanto al servicio de energía eléctrica sólo cuentan con ella los lotes 1, 2 y 3. Entonces, con ello se ve por lo menos diezmada la afirmación de que la partición se realizó de manera equitativa, pues realmente el predio no permite una división ecuánime para los copropietarios por las condiciones indicadas, y podría generar que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

Por todo lo expuesto, se concluye que la parte demandante no cumplió con la carga de la prueba de que trata el artículo 167 del CGP que indica *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, pues de acuerdo a lo analizado no es viable la partición del predio rural con ficha catastral N°176530002000000050051000000000 y que corresponde a los inmuebles denominados: LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria NO 118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria 118-17514)

Por lo considerado, por haberse probado que en este caso no procede la división material del inmueble se dispondrá la **VENTA DEL BIEN COMUN**, tal como fue solicitado por los demandados. En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 407 y 411 del CGP, se **DECRETARÁ LA VENTA** respecto al inmueble con ficha catastral N°176530002000000050051000000000 y que corresponde a los inmuebles denominados: LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-17514), y se decretará además el secuestro del inmueble y su posterior remate.

Se dispondrá que los gastos que demande este proceso corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 ibídem.

Se recuerda a los comuneros demandados, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra, así:

**ARTÍCULO 414. DERECHO DE COMPRA.** *Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.*

*El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.*

*Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor de la parte contraria, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso. En este caso los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente le habría correspondido y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores.*

Según la doctrina<sup>8</sup>, el derecho de compra es la prerrogativa que la ley le concede a uno o a todos los comuneros demandados, de comprar los derechos de los comuneros demandantes, pagando las cuotas respectivas, de acuerdo con el avalúo de la cosa. (pag 393 novena edición); tenemos entonces que al usar este derecho, los aquí demandados pueden adquirir las cuotas de los demandantes, según el avalúo que ya establecieron de común acuerdo las partes.

Por otro lado, se advierte a la parte demandante -JULIAN FELIPE GALLO PELÁEZ, PAOLA ANDREA GALLO PELÁEZ (quienes actúan en nombre de la sucesión de JULITA PELÁEZ MEJÍA), CECILIA PELÁEZ MEJÍA y PASTORA PELÁEZ MEJÍA- que si quieren permanecer en comunidad lo podrá hacer, participando de manera conjunta en el remate regulado en el artículo 411 del CGP y conformar una nueva comunidad, o también pueden participar de manera individual en el remate; además se aclara que en este caso los comuneros no tienen ningún tipo de privilegio o prerrogativa y participan en el remate como cualquier postor, por lo que se adjudica el bien al que presente la mejor oferta.

También se quiere hacer por el despacho una anotación final sobre una posible venta por los lotes que actualmente cuentan con Folio de matrícula inmobiliaria, esto es, LA GRANJA (FMI 118-3999), ALTOBONITO (FMI 118-16805), FINCA (FMI 118-16806), CASA Y SOLAR (FMI 118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (FMI 118-17514); pues de acuerdo al artículo 2337 del código civil que indica: “*Cuando haya de llevarse a efecto*

---

<sup>8</sup> Ramiro Bejarano Guzmán, En su libro “Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos”

*la venta de una cosa común, se dividirá para ello en lotes, si lo solicitare una tercera parte de los comuneros, siempre que esta división facilite la venta y dé probabilidades de mayor rendimiento”,* habría posibilidad de vender por lotes, si así lo solicita la tercera parte de los comuneros.

Sin embargo, esta jueza quiere exponer la dificultad que se presenta actualmente frente a la venta por ese loteo, porque tanto los peritos de la parte demandante como el demandada refirieron que no pudieron determinar los linderos de cada uno de los predios, y verificadas por el despacho las escrituras públicas y folios de matrícula se encuentra que algunos de ellos ni siquiera cuentan con extensión específica, sino que, como se ha reiterado dentro del proceso, sólo se tiene una ficha catastral con una extensión de 35 hectáreas para los 5 inmuebles. Sin embargo, será a consideración de las partes que se solicite la venta en la forma en que lo consideren conveniente.

Como se ordenará la venta de los bienes objeto de este proceso divisorio, según se consideró, se deberá pronunciar esta jueza sobre la licencia judicial para enajenar los bienes de la copropietaria menor de edad.

#### **IV. Licencia Judicial para la enajenación de bienes de menor de edad:**

En el presente caso se solicita Licencia previa para enajenar bienes de la comunera menor de edad MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, y como hechos que sustentan la solicitud se relaciona en síntesis que:

- a. Cecilia Peláez Mejía, Pastora Peláez Mejía y herederos determinados de Julita Peláez Mejía (Julián Felipe Gallo Peláez y Paola Gallo Peláez), presentaron demanda Divisorio en contra de la menor, quien es copropietaria con otras personas de los bienes identificados con Matrículas Inmobiliarias N°118-16805 N°118-16806 N°118-16807 N°118-17514 N°118-3999 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Salamina Caldas.
- b. La representante legal de la menor es la única persona que soporta los gastos de su hija, entre ellos, la salud, colegio, vestido, alimentación y recreación, en virtud de que su padre falleció; y que no tiene los recursos económicos suficientes para garantizar en el tiempo la educación superior de su hija (matricula, alimentación, vivienda, sostenimiento, transporte entre otros)
- c. En el caso particular la menor representada por su madre no fue quien inicio el proceso divisorio de la finca la Granja donde es comunera, por el contrario, ella es parte demandada en este caso; además, la menor representada por su madre no cuenta con los recursos para invertir, administrar y manejar la finca en Litis, por ello es conveniente que los recursos sean invertidos en su educación superior

y no se queden en una finca donde ella como comunera no tiene el conocimiento y el dinero para invertir y administrar la misma.

- d. En ningún momento se menoscaban los derechos de los niños y de la menor demandada, puesto que si se aprueba la posible venta los recursos recaudados serán usados en su derecho fundamental a la educación y debidamente supervisados y autorizados por el juez de la república si así lo dispone.

Como prueba sumaria para la autorización o licencia previa para la venta de bienes de menores de edad se anexó declaraciones extra-juicio de Narda Carmina Agudelo Cardona, quien es la representante legal de la menor, Sandra María Franco Alzate, y Marino López Gómez.

Como pretensiones refirió que se autorice la solicitud de licencia previa para la venta de bienes de la menor de edad MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA sobre los predios objeto del presente litigio en los cuales la menor es comunera, y que para garantizar el uso adecuado de los recursos económicos de la menor resultado de la venta de los predio en Litis, se aperture un CDT Bancario en favor de la menor MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA o en la cuenta Judicial del Juzgado se recaude el dinero de la menor producto de la venta y solo autorice el uso del mismo para gastos de Matrícula Universitaria, mediante entrega de título judicial o autorización del Juzgado.

**Competencia:** La competencia de los procesos para obtener autorización para vender bienes de un incapaz, cuando se promueve al interior del proceso de división, se encuentra a cargo del juez que conoce de este último, según las voces del artículo 408 del C.G.P., norma que se cumple en el presente asunto.

**Legitimación:** Este trámite judicial debe ser adelantado por el representante legal del incapaz, menor de edad, para obtener la licencia judicial para enajenar bienes inmuebles de su representado, quien debe demostrar ante el juez el interés que existe en el acto de enajenación, es decir la utilidad o necesidad concreta de la autorización o, en otras palabras, el beneficio que apareja para el representado. Dicho presupuesto se encuentra atendido en el caso bajo examen, pues la señora Narda Carmina Agudelo Cardona, en su calidad de progenitora y representante legal de la adolescente MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, demuestra los hechos en los que sustentó la necesidad de que se conceda la licencia para enajenar, ad-valorem, las cuotas partes de los bienes inmuebles adjudicados en la sucesión de su progenitor Camilo Andrés Peláez Gómez.

**Problema Jurídico:** Determinar si la solicitud de licencia judicial previa para venta de cuotas partes de inmueble solicitada por la progenitora es útil y necesaria en pro de las garantías de la adolescente MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA.

**Tesis del despacho:** Acceder a la solicitud de licencia judicial previa para venta de cuotas partes de inmueble solicitada.

El artículo 303 del Código Civil, establece que:

*“No se podrán enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del juez, con conocimiento de causa”.*

Por su parte, el Código General del Proceso, en el artículo 408 regula:

*“En la demanda podrá pedirse que el juez conceda licencia cuando ella sea necesaria de conformidad con la ley sustancial, para lo cual se acompañará prueba siquiera sumaria de su necesidad o conveniencia. El juez deberá pronunciarse sobre la solicitud antes de correr traslado de la demanda”.*

A su vez, en el artículo 581 ibídem, se estipula que *“En la solicitud de licencia para levantamiento de patrimonio de familia inembargable o para enajenación de bienes de incapaces, deberá justificarse la necesidad y expresarse la destinación del producto, en su caso.”*

De otro lado, se debe poner de presente que la Corte Suprema de Justicia en providencias como la STC8604-2022 en la que se relacionan otras como la STC16372-2018, y acorde lo dispuesto en el artículo 303 del Código Civil y 408 del Código General del proceso, acogió que, en aras de proteger los bienes inmuebles del incapaz, cuando se realice cualquier acto dispositivo de esta clase de bienes se debe obtener licencia previa de autorización, incluido en los procesos divisorios cuando el menor sea el demandado, *pues esa situación no exonera al juzgador de exigir o estudiar el presupuesto de la licencia previa, pues como quedó atrás señalado, era necesaria atendiendo la prevalencia de las prerrogativas esenciales de aquélla.* (STC13036-2016, STC16372-2018).

También la Corte Constitucional, en la Sentencia C-716 de 2006, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, destacó:

***Protección especial a menores y demás incapaces en lo que concierne a la disposición de sus bienes inmuebles.***

***4.4.1 Autorización judicial para actos dispositivos. Venta en pública subasta.*** Así pues, el régimen legal de la incapacidad de ejercicio es la solución general que históricamente el legislador ha adoptado para proteger los derechos de los menores y los demás incapaces en las relaciones jurídicas; de esta manera, el legislador les provee en el representante legal, sea el padre de familia, el tutor o el curador<sup>9</sup>, una persona que supla su inmadurez o sus dificultades cognoscitivas o volitivas cuando actúan obligándose en el mundo jurídico; no obstante, respecto de algunos actos esta protección general no se considera suficiente, por lo cual la ley civil los reviste de exigencias adicionales.

---

<sup>9</sup> Las guardas se clasifican en tutelas y curadurías: corresponden las primeras a los impúberes que pro cualquier razón no están bajo la patria potestad de sus padres; están sometidos a curatela general los menores adultos, los dementes los disipadores y los sordomudos que no pueden darse a entender.

*Tal sucede, entre otros, con los actos jurídicos que implican la disposición o el gravamen de bienes inmuebles del menor o los demás incapaces, respecto de los cuales desde 1887, cuando con la expedición de la Ley 57 de ese año se adoptó el Código Civil, se exige que el representante legal obtenga la previa licencia judicial. En efecto, dentro de una concepción social que especial valía a los bienes raíces, el Código Civil consagra medidas encaminadas a mantener en cabeza de los incapaces esta clase de propiedad, a la cual se vincula una mayor estabilidad económica.*

...

*...debe recordarse que la autorización judicial exigida para este tipo de actos dispositivos respecto de inmuebles de incapaces fue especialmente definida en sus características y finalidad por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que destacó al respecto que la ley exigía que tal autorización se produjera "con conocimiento de causa", es decir mediando prueba que acreditara "la necesidad o utilidad manifiesta de la venta; porque es del contenido de esta prueba ...de donde legalmente debe deducir el juez la conveniencia o inconveniencia de autorizarla".<sup>10</sup>*

*4.4.2 De lo todo lo anterior la Corte concluye que en la legislación civil una de las formas de desarrollar la necesaria protección de los menores y los demás incapaces es la institución de la incapacidad de ejercicio; institución jurídica que se acompaña de medidas legislativas complementarias destinadas a la protección del patrimonio del incapaz, particularmente de sus bienes inmuebles, medidas que de manera general exigen que cualquier acto dispositivo sobre esta clase de bienes de los incapaces obtenga la previa autorización judicial, y además, cuando tal acto dispositivo se lleva a cabo a título de venta, la misma deba producirse en pública subasta".*

Caso concreto:

En consonancia con las normas y la jurisprudencia citada, se concluye que los progenitores como representantes legales de los niños, niñas y adolescentes que administran sus bienes, por virtud del ejercicio de la patria potestad no gozan de libertad absoluta para disponer de los bienes del menor, sino que el derecho de administración se otorga esencialmente en beneficio de aquellos, por lo que su rol debe ir encaminado a proteger su patrimonio.

En este caso, la solicitud de licencia para vender los derechos de cuota equivalente al 7,49% de la propiedad de la adolescente MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, formulada por su representante legal, recae sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias N°118-16805 N°118-16806 N°118-16807 N°118-17514 N°118-3999 de la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Salamina Caldas, adquiridos por adjudicación en sucesión por causa de muerte, debidamente inscrita en los folios de registro obrantes en el plenario. Y la necesidad o conveniencia de la venta se basó específicamente en que la menor fue demandada dentro de este proceso divisorio, y que por no poderse realizar la partición material de los inmuebles lo que procede entonces es la venta, además que la menor no cuenta con los recursos para invertir, administrar y manejar la finca en Litis, por ello es conveniente que los recursos sean invertidos en su educación superior y no se queden en una finca donde ella como comunera no tiene el conocimiento y el dinero para invertir y administrar la misma. Frente a la destinación del producto, a través de las declaraciones extrajuicio

---

<sup>10</sup> Corte suprema de Justicia. Sala de Casación civil Sentencia de 29 de julio de 1958.

se refirió tanto por la madre de la menor como por los otros dos testigos, que se requiere para garantizar el derecho a la educación universitaria de la adolescente y en consecuencia los recursos se pondrían en un CDT o en la cuenta del juzgado a través de depósito judicial.

Analizada por el despacho la solicitud se considera que la misma es viable porque se cumplieron con las exigencias adjetivas y sustantivas previstas en la normatividad, pues:

- La necesidad de la petición se encuentra acreditada en este caso porque la adolescente es una de las codemandadas dentro de este proceso divisorio y efectivamente el despacho resolvió que la división procedente es la ad valorem o venta, pues resulta imposible tanto jurídica como físicamente partir o fraccionar la cuota que a cada uno de los comuneros le corresponda dentro del predio o predios objeto de esta demanda. Aunado a que, según las declaraciones aportadas como prueba sumaria, ni la menor o su madre cuenta con los recursos para invertir, administrar y manejar la finca que es conocida en su mayor extensión como La Granja, y la cual se subdivide en 5 lotes, por lo que resultaría más gravoso para el interés de la menor continuar como copropietaria de los inmuebles.
- Frente a la destinación del producto de la venta, se concluye que es una garantía para el futuro de la adolescente y específicamente para la educación superior de MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA; entonces, efectivamente los dineros producto de una eventual venta permitirán se garanticen los derechos prevalentes de la menor de acuerdo a los artículos 44 y 45 de la Constitución Política, y la Declaración de los Derechos del Niño de 1959<sup>11</sup>, y en la Convención sobre Derechos del Niño<sup>12</sup>. Además, la constitución de un CDT resulta más beneficioso para la menor debido a los rendimientos futuros que le podrán generar y ampliar su patrimonio, lo que no ocurriría por ejemplo con la constitución de un depósito judicial.

Por manera que, atendiendo el principio constitucional del interés superior de la adolescente MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, se concluye que se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos fácticos, jurídicos y probatorios necesarios

---

<sup>11</sup> La Declaración de los Derechos del Niño de 1959 establece en el principio 7° “El niño tiene derecho a recibir educación, que será gratuita y obligatoria por lo menos en las etapas elementales. Se le dará una educación que favorezca su cultura general y le permita, en condiciones de igualdad de oportunidades, desarrollar sus aptitudes y su juicio individual, su sentido de responsabilidad moral y social, y llegar a ser un miembro útil de la sociedad. El interés superior del niño debe ser el principio rector de quienes tienen la responsabilidad de su educación y orientación; dicha responsabilidad incumbe, en primer término, a sus padres. El niño debe disfrutar plenamente de juegos y recreaciones, los cuales deben estar orientados hacia los fines perseguidos por la educación; la sociedad y las autoridades públicas se esforzarán por promover el goce de este derecho”

<sup>12</sup> La Convención sobre Derechos del Niño consagra en sus artículos 28 y siguientes el derecho a la educación.

para acceder a las peticiones de la solicitud y, en consecuencia, autorizar la venta de la cuota del 7,49% de los inmuebles de propiedad de la adolescente MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, que son LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-17514).

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL de Salamina, Caldas,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: ACEPTAR LA TRANSACCIÓN** parcial suscrita por JULIÁN FELIPE GALLO PELÁEZ, PAOLA ANDREA GALLO PELÁEZ, CECILIA PELÁEZ MEJÍA, JUAN DAVID SÁNCHEZ NAAR, en calidad de apoderado de PASTORA PELAEZ DE OSORIO; y CESAR AUGUSTO VANEGAS CARMONA, en calidad de apoderado de los demandados GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ, CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ, NICOLAS PELÁEZ CARDONA, MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA Representada por NARDA CARDONA, OSCAR PELÁEZ MEJÍA, LINA MARÍA ARCILA PELÁEZ, OSCAR FERNANDO BAZANTE PELÁEZ y JORGE IVÁN BAZANTE PELÁEZ, y consistente en:

*“PRIMERA: OBJETO – dentro del proceso divisorio que actualmente se adelanta en el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL con el radicado 17653408900220220003200, con el fin de garantizar nuestros intereses mutuos en el proceso, hemos decidido estipular un valor del bien inmueble objeto de este litigio, renunciar al reconocimiento de mejoras pedidas en la demanda y a la renuncia a costas y agencias en derecho por ambas partes.*

*SEGUNDA: VALOR DEL BIENEN INMUEBLE – las partes hemos decidido avaluar el bien inmueble objeto de este litigio en la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000) y renunciar al reconocimiento de mejoras dentro del proceso.*

*TERCERA: CONFORMIDAD-. Las partes, aceptamos y declaramos nuestra plena conformidad con las cláusulas contenidas en el presente documento para su fiel y estricto cumplimiento”.*

**SEGUNDO: DECRETAR la VENTA EN PUBLICA SUBASTA** del inmueble con ficha catastral N°176530002000000050051000000000 y que corresponde a los inmuebles denominados: LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-17514).

Lo anterior, dentro del presente proceso DIVISORIO adelantado por JULIAN FELIPE GALLO PELÁEZ, PAOLA ANDREA GALLO PELÁEZ (quienes actúan en nombre de la sucesión de JULITA PELÁEZ MEJÍA), CECILIA PELÁEZ MEJÍA y PASTORA PELÁEZ MEJÍA; en contra de GLORIA ROCÍO GÓMEZ DE PELÁEZ, CATALINA MARÍA PELÁEZ GÓMEZ, NICOLAS PELÁEZ CARDONA, MARÍA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, OSCAR PELÁEZ MEJÍA, LINA MARÍA ARCILA PELÁEZ, OSCAR FERNANDO BAZANTE PELÁEZ y JORGE IVÁN BAZANTE PELÁEZ

**TERCERO: ORDENAR EL SECUESTRO** y posterior **REMATE** del inmueble o inmuebles con ficha catastral N°176530002000000050051000000000 y que corresponde a los denominados: LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-17514).

**CUARTO: DISPONER** que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos, conforme al artículo 413 del C.G.P.

**QUINTO: INFORMAR** a los comuneros demandados, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra, según el avalúo que ya establecieron de común acuerdo las partes.

**SEXTO:** En caso de que ninguno de los demandados ejerza el derecho de compra dentro del término establecido, se procederá al secuestro del inmueble, y una vez practicado se dispondrá el remate en pública subasta conforme al artículo 411 del CGP.

**SÉPTIMO: CONCEDER** licencia a la señora NARDA CARMINA CARDONA AGUDELO, para vender la cuota parte del 7,49% de los inmuebles de propiedad de la adolescente MARIA ANTONIA PELÁEZ CARDONA, que corresponden a LA GRANJA ( con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-3999), ALTOBONITO (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16805), FINCA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16806), CASA Y SOLAR (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-16807), Y SOLAR CON PIEZA (con Folio de Matrícula inmobiliaria N°118-17514).

**OCTAVO: ADVERTIR** que la licencia otorgada en el ordinal anterior, tiene efectos dentro del proceso divisorio que se adelanta.

**NOVENO: NOTIFÍQUESE** la presente decisión al Defensor de Familia y al representante del Ministerio Público.

**DÉCIMO:** Contra la presente providencia proceden los recursos de reposición y apelación.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE;**

**STEPHANNY AGUDELO OSORIO**  
**Jueza**

Firmado Por:  
**Stephanny Agudelo Osorio**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 002 Promiscuo Municipal**  
**Salamina - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **62fd99698be49c3ddcdb7831c91f8e31bacba7d4b83deab71b582ead412ab9bb**

Documento generado en 28/09/2023 04:57:19 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**