



Interlocutorio	960
Radicado	05266 31 03 001 2008 00445 00
Proceso	Divisorio
Demandante (s)	María Stella Restrepo Uribe y otros
Demandado (s)	Carlos Mario Restrepo Uribe y otros
Asunto	No repone/concede apelación

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Trece (13) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el apoderado demandado frente al auto de 25 de mayo de 2023, el cual negó la división material del inmueble y en su lugar decreta la venta del mismo.

ANTECEDENTES

1. María Stella Restrepo Uribe, María Isabel Restrepo Uribe, Bernardo de Jesús Restrepo Uribe, Gloria Inés Restrepo Uribe y Álvaro León Restrepo Uribe interpusieron demanda de división material del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-164883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur frente a Cruz Elena Restrepo Gil, Jaime de Jesús Restrepo Gil, María Felisa Orozco, Álvaro de Jesús Jiménez Zapata, Bibiana María Gil, Jorge Eliecer Zapata, Jaime de Jesús Ocampo, Alicia Toro Ocampo, Heider Ayala Pérez, María Dolly Restrepo Gil, Carlos Mario Restrepo Gil, herederos indeterminados de Rodrigo de Jesús Restrepo y María Gracia del Amparo Restrepo Gil.

Mediante auto de 25 de mayo de 2023 se desestimó dicha pretensión y en su lugar se decretó la división por venta del inmueble y se dispuso el secuestro del mismo.

2. Dentro del término de ejecutoria la parte demandada interpone recurso de reposición y en subsidio apelación frente a dicho auto, manifiesta que, debe decretarse la división material del inmueble no por lo expuesto por el perito, sino por:

-La extensión del terreno.

-La observancia de la norma allegada en oposición fue la proporcionada por Planeación Municipal de Sabaneta.

-La voluntad de los demandados de mantener un acuerdo de división y entregar a los demandantes una porción de terreno como solución definitiva a dicha problemática.

-En el inmueble se agrupan varios lotes que alcanzan los 100 mts² que exige la norma del ente municipal.

-Existe una licencia de segregación a fin que sea viable la división material.

Por lo tanto, solicita reponer la decisión y en su lugar, decretar la división material del inmueble.

3. La parte demandante no allega replica al recurso.

CONSIDERACIONES

1. El recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo Juez que dictó la decisión impugnada, la revoque o reforme, para en su lugar proferir una nueva.

Al referirse al recurso de reposición, el artículo 318 del Código General del Proceso, dispone: "ART. 318 *Procedencia y oportunidad. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado ponente no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, a fin de que se revoquen o reformen (...)*".

2. El artículo 321 C.G.P en el numeral 7° precisa: "(...) *también son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:*

(...) 7. *El que por cualquier causa le ponga fin al proceso (...)*"

Concordado con el inciso final del artículo 409 *ejusdem*: "(...) *el auto que decreta o deniegue la división o a venta es apelable*".

Siendo procedente el debate de los asuntos que se plantean a través del recurso formulado, el Despacho procede a pronunciarse sobre los argumentos esbozados por la parte demandada.

3. En el asunto se tiene que, dentro de los argumentos allegados por la parte demandada para la sustentación del recurso de reposición establece que debe aprobarse la división material del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-164883 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y no su división por venta como lo ordenó el Juzgado, pues dentro del dictamen pericial quedó establecido la procedencia de la misma.

Frente a este reparo se tiene que, si bien es cierto que en el dictamen pericial rendido por el perito evaluador Héctor Fernández Alzate (folios 17 a 52 del cuaderno 4 del expediente físico) establece que el inmueble es divisible materialmente dada su extensión y que de hecho en la realidad se encuentra dividido, pues establece “(...) *a sabiendas que el lote en proindiviso, y en la actualidad se encuentra parcelado al arbitrio de sus propios comuneros quienes tienen allí sus viviendas y son sus reales dueños por haberlas construidos con sus propios peculios y a su vez pagan impuestos, el valor asignado al lote madre, solo atañe a sus propios integrantes.*(...)” el mismo fue objetado por el abogado de la parte demandada y hoy recurrente, pues éste omitía una serie de información en cuanto: (i) al método de valoración, (ii) el plano aportado no está aprobado por Planeación Municipal de Sabaneta que establece que las porciones mínimas de terreno deben comprender los 100 mts² y existen pequeñas porciones de terreno de hasta 35 mts²

En auto de 08 de julio de 2020 se acepta la objeción por error grave al evidenciar en primer lugar que el avalúo de la propiedad no se dió conforme a la realidad misma, es decir, no se tuvo en cuenta las edificaciones allí construidas, lo que evidencia que el dictamen se encuentra incompleto; y en segundo lugar, si bien se estableció por el perito la posibilidad de división material la misma no tiene sustento jurídico que lo apoye, pues no se consultó norma de uso de suelo o las razones por las cuales los derechos de los propietarios no se desmerecen por el fraccionamiento real del inmueble.

Por lo tanto, se ordenó decretar un nuevo dictamen pericial para que se allegara un avalúo del inmueble en el que se incluyan los aspectos particulares del mismo y en el que se estableciera si éste podía dividirse materialmente sin desmejorar los derechos de los copropietarios por el fraccionamiento, consultando entonces la normatividad vigente para el uso de suelos del Municipio de Sabaneta- acuerdo 07 de 2019 plan básico de ordenamiento territorial, ley 9 de 1989, ley 3888 de 1997 y decreto nacional

1077 de 2015-, finalmente este dictamen no fue practicado, toda vez que no hubo manifestación de las partes en asumir los costos del mismo dada la información brindada por el perito nombrado para tal labor Iván Alberto Bedoya Gallego.

En este orden, tal y como se estableció en auto de 25 de mayo de 2023 el dictamen rendido inicialmente quedó sin sustento jurídico, y de acuerdo al tenor del artículo 226 del C.G.P el dictamen pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requiera especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos, pues el juez no tiene la formación técnica para determinar estos hechos, simplemente debe fallar de acuerdo al acervo probatorio.

Dada entonces la extensión del predio, en principio podría decirse que “permite fraccionarse materialmente” (pero de ello no existe dictamen que lo sustente), pero para la procedencia de la división material del inmueble debe acreditarse igualmente que dicho fraccionamiento no implique el desmejoramiento de los derechos de ninguno de los condueños. -situación esta última que no se acredita-.

Ahora, no es de recibo lo enunciado por el recurrente cuando establece que debe acogerse la voluntad de las partes al solicitar una división material, pues como ya se mencionó, no existe un dictamen pericial que pueda acreditar dicha situación, y cuando la misma no puede ser verificada la norma establece que se procederá con la venta del inmueble, tal y como se evidencia en auto recurrido.

Finalmente, se argumenta la existencia de una licencia de segregación que permite establecer la medida mínima exigida por el ente Municipal de 100 mts ² para el fraccionamiento del terreno, pero ello no se evidencia en el dictamen pericial rendido, ni en las respuestas allegadas por la Alcaldía de Sabaneta ni en ninguna prueba obrante en el expediente; al contrario, dentro del escrito de objeción grave al dictamen pericial allegado por el abogado demandado el 03 de abril de 2019 (folio 79, cuaderno 4, expediente físico) establece que debe ordenarse un nuevo dictamen pericial de cara a la licencia de segregación **que se necesita** para proceder a la división material, es decir, en la actualidad no se ha tramitado dicha licencia que es un trámite de competencia de las Curadurías y no del Juzgado dentro de este proceso.

En consecuencia, habrá de negarse el recurso de reposición planteado por la parte demandada.

4. Respecto al recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, por ser procedente de conformidad con lo establecido en el numeral 7° del artículo 321 del C.G.P, concordado con el artículo 323 numeral 1°, inciso 3° *ibídem* habrá de concederse en el efecto suspensivo para que se surta ante el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil.

Por lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

Primero: No reponer el auto de 25 de mayo de 2023, el cual negó la división material del inmueble y en su lugar decreta la venta del mismo, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

Segundo: Conceder el recurso de apelación interpuesto en subsidio, ante el Tribunal Superior de Medellín – Sala Civil, en el efecto suspensivo.

Tercero: Ejecutoriada la presente providencia, por la Secretaría del Despacho se remitirá el expediente digital a la Secretaría del Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil.

NOTIFIQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2008-00445

13072023 05

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Envigado - Antioquia

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: **8804148a15b3e988a7caea36b57aa192ad43a76c318cbf1cec9ada3640927351**

Documento generado en 13/07/2023 01:12:55 PM

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