



Cinco de mayo de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1045

RADICADO No. 05360 31 03 001 2021 00227 00

CONSIDERACIONES

1. Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación, formulado por la apoderada judicial de la parte demandante frente al auto nro. 618 del 17 de marzo del año en curso, notificado por estado del 22 de marzo de 2023, en el cual no se accedió a la solicitud de decretar la división material de los inmuebles objeto del presente proceso, entre otros argumentos, por haberse decretado la división por venta.

2. Expone la recurrente que, cuando se presentó la demanda en principio la pretensión era división material, la cual tuvo como radicado el 2021-00035, sin embargo, fue inadmitida manifestando que no podía ser división material por cuanto los inmuebles no eran equivalentes ni en medidas, ni en valor comercial, motivo por el cual fue necesario retirar la demanda y presentarla como división por venta.

Indica que, si bien es cierto la pretensión se refirió a la división por venta, no lo es que aquello sea lo pretendido, como se explicó, fue el juzgado quien manifestó que tenía que hacerse por venta pese a que los bienes se encuentran divididos, conservando identidad no solo materialmente sino jurídicamente, pues cada uno de ellos tiene su propia matrícula inmobiliaria, lo que establece también el dictamen pericial, pues como los inmuebles ya se encuentran divididos materialmente, no hay forma de realizar otra división para tratar de equiparar en precio comerciales el derecho de cada una de las comuneras, concluyendo además que los inmuebles tienen diferentes valores.

Señala que, es cierto que frente al auto que decretó la división por venta no se interpuso recurso, por cuanto como se manifestó fue el despacho quien de manera inicial mediante el auto que inadmitió la demanda de división por venta refirió que la misma no era posible.

Por último, esgrime que, atendiendo más a lo sustancial que a lo procesal, y dado que el inmueble se encuentra dividido material y jurídicamente, dadas las manifestaciones de la parte demandada de atenerse a lo decidido por el juez, solicita que se reponga el auto objeto de recurso, teniendo en cuenta que pese al fracaso de intento de conciliación judicial realizada, el despacho tuvo la posibilidad de conocer los puntos de vista de las partes frente al mismo, y la posibilidad que existe de que el bien objeto del proceso sea dividido no por venta sino de manera material.

3. Con fundamento en los argumentos expuestos por la parte demandante, el despacho deberá establecer si procede reponer la providencia atacada o en su lugar conceder el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria.

De un análisis de los argumentos esgrimidos en el recurso, se colige que no resulta procedente reponer la providencia objeto de reparo que data del 17 de marzo de 2023, en tanto, si bien es cierto que la demandante ha realizado diferentes solicitudes encaminadas a que sea decretada la división material y no por venta de los inmuebles objeto del proceso, es claro que ésta no entiende el concepto de división material establecido en el C. G. del P, para este tipos de trámites, el cual en su artículo 407 reza, “(...) ***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.***”, es decir, que la división material corresponde es a dividir físicamente los inmuebles y adjudicar cada parte a cada comunero, lo que no puede hacerse en este caso como lo señala la misma recurrente en su recurso, al citar los apartes pertinentes del dictamen pericial allegado.

Ahora, y en cuanto a que los inmuebles ya se encuentran divididos material y jurídicamente, y que por tanto se puede adjudicar uno a cada comunera, se advierte que ello tampoco es posible, por cuanto como lo dijo la recurrente respaldada en el dictamen pericial allegado, los inmuebles no tienen el mismo valor, por lo que hacer eso beneficiaría a una comunera y perjudicaría a las otras, además de ello, el proceso divisorio no está instituido para realizar dicha adjudicación y exigirle a la comunera a la que se le adjudique el inmueble de mayor valor que proceda a compensar el precio a las otras, por lo que, como bien lo dice la norma en cita (artículo 407 C. G. del P.), en el caso que no

proceda la división material tal y como lo establece la norma, esto es, una división física en que se le entregue a cada comunero una parte igual, lo procedente es la venta, para que se distribuya el producto correspondiente al coeficiente que cada comunero tiene en el bien, lo que efectivamente sucede en este caso.

Así las cosas, era procedente como se infirió en el auto objeto de reparo que, en el caso particular no procede una división material sino por venta, como efectivamente se ordenó en auto del 02 de septiembre de 2022, pues ello no beneficiaría a unos comuneros y afectaría a otros, sino que por el contrario, una vez rematado los inmuebles por el valor total del avalúo comercial conforme lo reglado en el artículo 411 del C. G. del P, que infiere, “*en la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, **pero la base para hacer postura será el total del avalúo***”, el producto de la venta será repartido entre las comuneras en proporción al coeficiente que cada una tiene en los inmuebles, por lo que tampoco le asiste razón a la recurrente al establecer que una división por venta afectaría los derechos de las comuneras y el valor comercial de los inmuebles.

4. Conclusión. No se repondrá el auto de fecha 17 de marzo de 2023, y no se concederá el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria por considerarse improcedente a la luz del artículo 321 del C. G. del P., toda vez que el auto objeto de reparo no se encuentra enlistado en el artículo en mención como susceptible del recurso de alzada, y si bien el inciso final del artículo 409 del C. G. del P., establece que el auto que decreta o deniegue la división o la venta es apelable, ese auto fue el de fecha 02 de septiembre de 2022 (archivo 26), que decretó la división por venta y frente al cual no se interpuso ningún recurso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: NO REPONER el auto del 17 de marzo de 2023, por lo expuesto en esta providencia.

Segundo: NO CONCEDER el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria en contra del auto de fecha 17 de marzo de 2023, por lo indicado en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 16** fijado en la página web de la Rama Judicial el **10 DE MAYO DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

1

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Itagui - 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: **ef98d8fd592c7d775f706b49570f08d961f1d89c59f88c069a1267236749f929**

Documento generado en 09/05/2023 11:41:57 AM

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