REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Dieciséis de junio de dos mil veinte

AUTO INTERLOCUTORIO N° 564.
RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05360 31 03 001 2016 00675 00

1. OBJETO.

Esta providencia tiene por objeto resolver el recurso de reposición, en subsidio de apelación, instaurado por la demandada Dionne Margarita Jaramillo Lopera mediante apoderada judicial, en contra del auto del 11 de diciembre de 2019, por medio del cual se decretó la división por venta del bien inmueble con M.I. N° 001-58545 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Argumentos de la reposición. El primer reparo que indica la parte demandada frente al auto que ordenó la división por venta del bien objeto de litigio se refiere a la desatención absoluta por parte de este Juzgado de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta oportunamente, sumado a que no fue realizado un adecuado decreto y valoración de las pruebas aportadas.

El segundo reparo se enfoca en la ausencia de valoración de la conveniencia de la división material del inmueble sobre la venta, pues el bien fue dividido materialmente de hecho hace algunos años y la venta desmerece los derechos que tiene como condueña y desconoce a su vez el derecho a la propiedad privada, fundamentando de manera adicional que el perito Jorge Acebedo indicó la posibilidad de efectuar división material del inmueble y finalmente, cuestiona que este Despacho no decretó la práctica de la prueba consistente en la inspección judicial, con

el fin de esclarecer el escenario existente en el bien objeto de debate, toda vez que en el mismo encuentran diversas edificaciones construidas por los comuneros y la quejosa, quien dentro de la porción que considera que le corresponde construyó una vivienda independiente.

El tercer y último cuestionamiento que realiza la recurrente se enfoca en que dentro del proceso se acreditó la existencia de mejoras a su favor y el Despacho en un exceso ritual manifiesto no las consideró, pues de las pruebas aportadas y el dictamen pericial del señor Jorge Acebedo salta de bulto que existe una vivienda dentro del bien.

Indica que a la parte demandada le fue concedido amparo de pobreza, situación que le hacía imposible el aporte de una pericia, sin embargo contradijo el dictamen aportado por la parte demandante y en las aclaraciones del mismo se avizoran las mejoras efectuadas al bien.

Conforme a lo manifestado, pretende se reponga el auto atacado o en su defecto conceda el recurso de alzada propuesto.

2.2. Pronunciamiento frente al recurso por la parte demandante. Dentro del término consagrado para ello, la parte demandante mediante apoderado judicial indicó que los puntos fácticos y jurídicos expuestos por la demandada ya fueron objeto de resolución judicial mediante los recursos e incidentes interpuestos, lo que demuestra una actitud dilatoria del proceso por dicha parte.

2.3. Problema jurídico. En el particular, corresponde a esta Agencia Judicial determinar si repone o no la providencia del 11 de diciembre de 2019, mediante la cual se decretó la división por venta en pública subasta y en caso positivo, si es procedente realizar pronunciamiento frente la supuesta excepción de prescripción adquisitiva de dominio invocada.

2.4. Caso concreto. De un análisis de los argumentos esgrimidos en el recurso, se colige que no es procedente reponer la providencia atacada por la parte demandante, por lo que a continuación se procederá a analizar:

Inicialmente se considera pertinente remitir a la impugnante a los argumentos esbozados en la providencia que resuelve la nulidad que antecede, toda vez que no presenta nuevos elementos de juicio que lleven al Despacho a reconsiderar su posición, ya que manifiesta haber interpuesto dentro de la contestación de la demanda la excepción de *"prescripción adquisitiva de dominio"*, situación que falta a la verdad, puesto que no se invocó como excepción de fondo a pesar de encontrarse dentro del listado, sino como acción, tal como puede observarse a folio 169 del expediente, donde se expresa por la demandada mediante apoderada judicial que:

"Téngase en cuenta, no como vía exceptiva, pero si como pretensión que hace oposición a contera de la demanda que nos ocupa, que la suscrita en procura de los derechos constitucionales de mi mandante a la vivienda digna, propiedad privada (...) se adelante dentro de la presente la declaración de pertenencia de la casa habitacional que mi representada durante aproximadamente un periodo de 15 a 20 años ininterrumpidos (...)".

Por ende, no era procedente emitir pronunciamiento frente a dicha situación, pues fue invocada como acción y la demanda de reconvención de declaración de pertenencia incoada fue rechazada, decisión que fue confirmada por el H. Tribunal Superior de Medellín mediante providencia del 06 de junio de 2020. (Fols. 185 a 206 del cuaderno de apelación.)

En ese contexto, de conformidad con el Art. 409 del C.G.P. el cual establece que: *" (...) Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada."*, habrá de indicarse que no era exigible para este Despacho pronunciarse frente a dicha situación, toda vez que dicha manifestación no constituía una excepción, sino una acción de declaración de pertenencia, la cual no cumplía con los requisitos que exige la Ley procesal para ser considerada lo que conllevó al rechazo de la demanda de reconvención, sumado a ello, no se encuentra acreditado dentro del proceso que la parte demandada hubiere iniciado de manera separada dicha acción, con el fin discutir el derecho que considera tener, por ello, la decisión por parte del

Juzgado de decretar la división por venta se encuentra fundamentada en la norma citada.

De otro lado, frente a las manifestaciones de la parte demandada frente a la posibilidad de dividirse materialmente el inmueble antes que la venta, puesto que desde antaño exista una división de hecho del lote de terreno, debe indicarse que el Artículo 1374 del Código Civil, dispone que: "*Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario (...)*".

Asimismo, el artículo 2334 *ejusdem* establece que "*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*".

Por su parte, el artículo 406 del Código General del Proceso prescribe que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. Asimismo, el artículo 407 *ejusdem*, establece que "*Salvo lo dispuesto en leyes especiales, 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*".

Asimismo, debe considerarse que el inmueble objeto del proceso, se desmerecería con un fraccionamiento material, toda vez que en su totalidad el bien vale más que las partes resultantes de la división, además de que se haría necesario dar cumplimiento a las disposiciones normativas que regulan la materia como contar con las licencias y autorizaciones de las entidades competentes y someter el predio al régimen de propiedad horizontal, tal como lo expuso el perito nombrado por el Despacho, el señor Jorge Mario Acebedo al rendir su dictamen pericial.

En consecuencia, en este estado de cosas, la división material del bien inmueble objeto del proceso, conllevaría a que desmerezcan los derechos de los comuneros, por lo que resulta procedente la venta, pretensión que

fue propuesta por la parte actora, como quiera que los comuneros demandantes no están obligados a permanecer en indivisión a tono con el citado artículo 1374 del C.C., por lo anterior, el reparo presentado por la parte demandada es improcedente, pues no acredita la procedencia y utilidad de la división material.

Finalmente, frente a las mejoras se indica por la parte demandada que el Despacho incurre en un excesivo ritual manifiesto al haber negado las mismas por extemporáneas, puesto que desde la contestación de la demanda las invocó la demandada, y las mismas fueron señaladas en el dictamen pericial decretado de oficio; sin embargo, este Despacho encuentra que dichas manifestaciones carecen de veracidad, puesto que la parte demandada en la contestación de la demanda no alegó la existencia de mejoras a su favor dentro del inmueble, ni realizó una especificación o estimación del valor de las mismas bajo juramento contenido en el Art. 206 del C.G.P, situación que era necesaria para ello, puesto que según el Art. 412 del C. G. del P., la oportunidad que se tiene para alegar tal circunstancia por la parte demandada corresponde a la contestación de la demanda, lo que claramente no hizo.

Es importante aclarar que teniendo en cuenta la existencia de amparo de pobreza en favor de la parte demandada, a ésta no se le hacía exigible la presentación de un dictamen pericial para que las mejoras pudiesen ser consideradas, ya que la norma antes citada permite que las sumas de dinero a las que equivalga las mismas se puedan fijar mediante juramento estimatorio, el cual constituye prueba del monto hasta tanto la contraparte no lo objete, para lo que contaba con libertad probatoria, empero los medios de defensa desplegados por la demandada carecen de dichos requisitos y manifestaciones.

Colorario de lo anteriormente expuesto, esta Unidad Judicial no repondrá la providencia que ordenó la división por venta del bien inmueble objeto de la demanda, y consecuente con ello, concederá el recurso de apelación interpuesto en subsidio al ser un auto apelable de conformidad con el inciso 3° del Art. 409 del CGP, el cual se concederá en el efecto DEVOLUTIVO.

3. DECISIÓN. En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí, Antioquia,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado por la parte demandada, ante las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de APELACIÓN, en el efecto DEVOLUTIVO, por ende, una vez en firme la presente providencia se procederá a remitir copia del cuaderno principal al H. Tribunal Superior de Medellín – Sala Civil.

NOTIFÍQUESE

SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN
JUEZ

4.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 052 fijado en la página Web de la Rama Judicial el 02/07/2020 a las 8:00.a.m

SECRETARIA