



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SOCORRO SANTANDER
Rad. 2022-00038-00

Socorro, Doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

El apoderado judicial de la demandante, en el presente proceso de DIVISION POR VENTA, adelantado por **MIREYA ARIAS HERNANDEZ**, en contra de **ALVARO ARIAS HERNANDEZ C.C. 13.804.692**, **ROSALBA ARIAS HERNANDEZ** o **ROSALBA ARIAS DE RANGEL C.C. No. 28.172.293**, **SAMUEL ARIAS HERNANDEZ C.C. No. 13.827.826**, **HUGO ARIAS SALAZAR C.C. No. 91.002.260**, **NOLBY ARIAS SALAZAR C.C. No. 63.346.443**, **YONNY ROCIO ARIAS SALAZAR C.C. No. 63.360.675**, **JAIME LIBARDO ARIAS SALAZAR C.C. No. 91.478.667**, **JUAN SEBASTIAN ARIAS NAVARRO C.C. No. 1.098.760.577**, **SERGIO ESTEBAN ARIAS NAVARRO C.C. No. 1.098.790.589**, asunto radicado bajo el No. 2022-00038-00, en escrito que se allegó al expediente digitalizado, interpone RECURSO DE REPOSICION, en relación con el ítem TERCERO de la providencia del 22 de febrero/24 y se adicione la misma providencia en el sentido de decretar el secuestro del bien que debe salir a almoneda pública.

Por su parte la apoderada de los demandados y demandantes en reconvencción, interpone recurso de REPOSICION y en subsidio el de APELACION contra el auto de fecha 22 de febrero de 2024, y manifiesta que el predio objeto del proceso, soporta la **DIVISIÓN MATERIAL**, por cuanto el terreno a dividir consta de 93 hectáreas, siendo esta división viable debido a la extensión del inmueble lo que permite fraccionarlo para adjudicar a cada uno de los comuneros su lote, según sus derechos, sin que estos se desmejoren materialmente.

Como sustento del recurso el apoderado de la demandante **MIREYA ARIAS HERNANDEZ**, expuso:



“...En mi calidad de vocero de la parte actora, comedidamente le ruego.

1 reponer el ítem TERCERO de su proveído del 22 de febrero/24 y
2 adicionar la misma providencia en el sentido de decretar el secuestro del bien que debe salir a almoneda pública.

Lo primero Sr. Juez:

Por cuanto no se necesita de nuevos avalúos del inmueble de que aquí se trata, ni de consensos entre las partes sobre el punto, comoquiera que la disposición del artículo 411 del CGP, ante el aporte de “avalúos distintos” por las partes (ique fue lo que aquí aconteció!), es al Despacho a su muy digno cargo, a quien le corresponde definir el precio del bien.

Quizá haya que aplicar: de la misma manera como se regula una parecida eventualidad y por analogía, la salida del “promedio” que se describe en el artículo 501 inciso final del CGP, sin alusión -claro está- al límite del doble del avalúo catastral, por no ser ese el caso específico en cuestión.

En mi parecer y salvo mejor opinión del Juzgado, la regla de los artículos 227 y s.s., del CGP., ya no resulta concerniente aquí, ante las especiales del artículo 411 que se viene mencionando, y la circunstancia de que cuando en un mismo código dos coyunturas normativas regulan una misma materia, se debe aplicar la posterior.

Súmese a lo anterior H. Juez, que mi mandante no tiene previsto “ningún acuerdo” sobre señalamientos del precio del inmueble y la base de remate: ni ahora, ni para “antes de fijarse la fecha de la licitación” ; y, muy por el contrario, abomina la conducta del flanco contrario que, en años no ha respetado tanto sus intereses en la propiedad, como los de otros demandados que, en esencia no se opusieron al derrotero relativo a cómo debe conseguirse salir de la incómoda división en la que, solo por la vía del cuasicontrato de comunidad hereditaria se encuentran involucrados.

Lo segundo,

Para manifestarle que con apoyo en lo mandado por el inciso 3 del artículo 287 del CGP, es del caso y la oportunidad de solicitarle la adición de su auto del 22 de los corrientes, por cuanto **resulta de imperio en el evento decretar la medida cautelar de secuestro del inmueble**, por ordenarlo así la parte inicial del artículo 411 que se viene mencionando...”

A su turno, la apoderada de los demandados en reconvencción, señala:

“...1- como se dijo en la demanda de reconvencción y en la contestación de la misma, todos los aquí mencionados son copropietarios de cuotas partes, pero mis poderdantes, el perito y a su vez, la secretaria de planeación e infraestructura del Municipio de Guapota, manifiestan que este predio soporta una **DIVISIÓN MATERIAL**, por cuanto el terreno a dividir consta de 93 hectáreas, siendo esta división viable debido a la extensión del inmueble lo que permite fraccionarlo para



adjudicar a cada uno de los comuneros su lote, según sus derechos, sin que estos se desmejoren materialmente, siendo este terreno dividido en seis derechos de cuotas correspondiendo a cada uno de los condueños 15 hectáreas 5.222.807 metros cuadrados, que pueden ser adjudicados de diferentes maneras de conformidad con la calidad del predio.

2- En cuanto a la parte económicamente, no se entiende cual es el desmejoramiento económico toda vez, que se estaría entregando a cada condueño la porción de tierra que le corresponde y todo el terreno es acto para cualquier clase de cultivos, además para ganadería.

3- Tampoco se entiende el motivo por el que no se cumplió la etapa procesal ordenada en auto de fecha 09 de Febrero del año 2023, numeral 5, donde se debió haber realizado los testimonios solicitados, con el fin que estos manifestaran si lo enunciado dentro de la demanda sobre que la división material no era procedente por la cantidad de duelos, ora por las peculiaridades del terreno como tampoco se procedió a interrogar a los peritos evaluadores, ni al topógrafo, violándose con este actuar el debido proceso.

4- Ahora dentro de la contestación y la demanda de reconvención mis mandante obraron de buena fe, contratando los servicios de un profesional para que les hiciera el levantamiento topográfico con su respectiva división, con el fin de dividir materialmente el predio y adjudicar a cada uno su lote, en proporción a la cuota parte que le corresponde a cada condueño.

A su vez, entregando supuestamente los mejores lotes a las partes que se oponen a la división material, esto teniendo en cuenta que este predio se encuentra dentro del Municipio, y estos lotes están adyacentes al área urbana, no es un terreno propia mente rural es un terreno semi urbano, de la cual cualquiera de los condueños puede vender su cuota parte independientemente y ser esta más susceptible de venderse rápidamente que si se colocara en venta el globo de mayor extensión, por cuanto este es un terreno extenso.

5- Por otra parte, es inadmisibles que no se les respete y se tenga que perjudicar a quienes están en posesión y tenencia actual del predio, y se encuentra usufructuando una parte de la cuota parte que les ha de corresponder dentro del loteo de la división material, además porque se encuentran laborando la tierra y tiene sus respectivas cultivos y mejoras viviendo de lo que producen estas mismas tierras, pudiéndose realizar la división material y entregar a quienes están en posesión el terreno que tienen y tornándose posible que el resto de la cuota parte se pudiera compensar en otra parte del mismo predio si fuese necesario.

6- Ahora, si quieren vender lo pueden hacer de forma independiente, y es mucho más asequible para una venta y no un predio de mayor extensión que a la fecha valdría más de cuatro mil millones de pesos, aunado que es una extensión de tierra de 93 hectáreas siendo más difícil que exista un postor para esa cantidad de dinero o valor que tendría el predio sin tener que obligar a los demás herederos a vender, por cuanto su deseo no es el de vender sino el de continuar usufructuando la tierra, ya que este es un derecho que le asiste a los comuneros que se encuentran en tenencia de la tierra, como fue en su momento el deseo de sus padres, además teniendo en cuenta la posesión que tiene unos de los herederos, ya que con la



forma de actuar de unos están perjudicando a otros condueños, por cuanto dentro del terreno existen cultivos de caña y otros, y se encuentra sacando panela de lo mismo que se cultiva toda vez, que existe un trapiche, también tiene animales vacunos, cabalgar y avícolas.

7- Ahora el deseo de mis poderdantes, es el de continuar en el campo labrando la tierra, por cuanto es lo único que saben hacer, y si se tiene en cuenta con la división material las partes que desean vender, pueden tener total independencia de su predio y así mismo tomar la determinación que consideren más adecuada para ellos sin que vaya en detrimento o perjuicio de los demás comuneros que viven allí y laboran la tierra en litigio.

8- No teniendo en cuenta la parte demandante que si no existe comprador en la primera postura este bien inmueble iría directamente a una segunda postura desmejorando el bien inmueble en un 30%, perjudicando a quienes si desean continuar trabajando la tierra y la llevarían a un detrimento para los herederos que no tienen en mente vender sino seguir viviendo ahí y cultivando el terreno del cual les corresponde, pues al vender en menor costo no se podría adquirir otro predio semejante luego esto iría en detrimento de los que no es su deseo vender.

9- Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que hace aproximadamente más de diez (10) años el señor SAMUEL ARIAS HERNANDEZ, venia pagando el cincuenta por ciento (50%) del Impuesto Predial del predio “LA PALMA” y el otro cincuenta por ciento (50%), era pagado por quien en vida se llamaba SAMUEL ARIAS MARTINEZ, (q.e.p.d), padre y abuelo de todos los herederos, a la fecha el señor SAMUEL ARIAS HERNANDEZ, es quien paga el impuesto predial del predio rural llamado “LA PALMA.” A su vez, es quien ha realizado todas las mejoras que se requiere dentro del predio, El predio en mención siempre ha estado bajo el cuidado y protección ante terceros por el señor SAMUEL ARIAS HERNANDEZ, y HUGO ARIAS SALAZAR, por cuanto son quienes en la actualidad se encuentra en posesión de los predios o lotes que siempre han cultivado y trabajado el terreno, y han realizado actos de señor y dueño a su vez han protegido y cuidado. El señor SAMUEL ARIAS HERNANDEZ, es quien siempre ha vivido allí y quien realiza todas las labores agrícolas que existen dentro del mismo.

PETICION

Por todo lo expuesto, solicito respetuosamente **SE REVOQUE** la providencia de fecha 22 de febrero del año 2024, donde se ordena la venta en subasta pública del inmueble “LA PALMA” ubicada en la vereda “ELCENTRO” de la jurisdicción del municipio de Guapota, con cabida de ciento veinte (120) hectáreas, y/o 93 hectáreas 6.635.82 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria No. 321-2317 de la oficina de instrumentos públicos del Socorro s/der, y en su defecto se ordene la partición o división material del bien inmueble ya mencionado...”

En su replica el apoderado de la parte demandante, manifestó.

“...
1.



No basta que un predio soporte a mansalva y sobreseguro una división material, para que la Justicia tenga que declarar entonces que debe procederse en ese sentido en pro de aniquilar la comunidad que sobre esa superficie exista.

Desde Einstein y todos los partícipes del proyecto “Manhattan”, se lo tiene por sabido que hasta el átomo es divisible, pero aún así, a partir de ese descubrimiento práctico, se proyecta no dividirlo, ni fusionarlo, especialmente sobre ciertas sustancias, por razón al perjuicio que humana y consecencialmente sobrevendría.

Pero, sea lo que fuere, la tesis que en esa forma olímpicamente impulsa por la censura, contradice abiertamente el perfil trazado por el legislador para el efecto de las divisiones materiales, que radica precisamente lo descrito por el ordinal 1º del artículo 2338 del Código Civil (“del **valor de cada suerte de terreno**”), y no la graciosa distribución por áreas igualitarias en que consistió la oposición de los codueños que repulsaron las pretensiones de la demanda. (¡El resalto en negrilla no es del texto legal!)

La rememorada articulación -cuyo texto huelga reproducirle en su totalidad al Sr. Juez-, enseña con diafanidad que los lotes que idealice una anhelada división material cuanto de un predio en comunidad indivisa, no pueden ser idénticos en áreas, máxime en un área que no es homogénea y que presenta diferencias que se traducen en distintas características de aprovechamiento y de ubicación por alturas y geográficas (que la memorialista incluso reconoce al predicar que algunas áreas de las traídas a cuento ¿son mejores que otras?), sin que sea factible proyectar su definición en los pleitos divisorios con la simple facturación de cuotas por áreas milimétricamente iguales, con olvido de la directriz del “igual valor” que indica la ley, cuando los derechos raizales o dinásticos (como en el evento sub visu), son matemáticamente igualitarios.

El fundamento de salida de la comunidad en el caso concreto, y que es la idea por la que propende el legislador para dar a cada cual lo que le corresponde, no es el simple e inane reparto de superficies, por lo que la oposición al finiquito de la cosa común en cuotas del dinero de su venta, no ha sido valedera ni aceptada por el Juzgado.

En ese orden de ideas, tanto el pseudo peritaje “extralegal” y generalizante acarreado a última hora (que proviene de la Secretaría de Planeación del Municipio de Guapotá), como la redistribución caprichosa pericial para cada condueño antiguo de 15 hectáreas 5.222.807 metros que acompañó a su “respuesta” la mandataria de una parte de los demandados, puede pasar por encima de la normatividad que el legislador disciplina para ponerle fin al cuasi contrato en debate.

Los algunos codueños no podrían ilegalmente por áreas igualadas, imponer esa forma de reparto respecto de un bien inmueble en evidente comunidad incómoda e intransigente, por cuanto la ley no cobija tan drástico remedio a “machetazo limpio”, como dirían las gentes del agro colombiano.

2.

Si los demandados no “entienden” el desmejoramiento económico de convertir una unidad integral de explotación agrícola en numerosos retazos de lotes que, incluso



se pre asignan arbitrariamente en el experticio arrimado por los demandantes opositores, seguramente su ignorancia dependa de que no han leído siquiera el peritaje acompañado con la demanda, ni lo rebatieron en el sentido hacerle su oposición a través del artículo 228 del CGP, a pesar que el predio sea “acto” -sic- “para cualquier clase de cultivos, además de la ganadería”.

3.

Por sabido se tiene que las pruebas que otorgan a los jueces en este tipo de asuntos convicción plena para el decreto de división que corresponda, no son las testimoniales sino las técnicas, a fe que la prescindencia de mayores elementos de prueba hubiere sobrado, sin que importen los “duelos” que puedan haberse cruzado los condómines.

Para el asunto, el operador judicial resolvió limitar la prueba al recaudo del 22 de febrero/24 (a no dudarle con la facultad de hacerlo), al estar para la ocasión convencido que ya reinan en la foliatura los elementos para definir el pleito, en la forma lograda.

No era necesario rendirle culto a la práctica de lo innecesario y fútil si contaba el Sr. Juez con la experticia que le indicaba que la mejor decisión estaba en la división por venta, aspecto no redargüido por el ambivalente peritaje que, evidentemente no consultó al artículo 2338 del Código Civil que trajo la vocera de la disidencia, si era verdad que se anhelaba una división material técnica y científica.

La suficiencia del caudal probatorio que hasta ahora reposa en los autos permite ver que frente a la petición de la división por venta, no se opuso verdadera y jurídicamente por el flanco demandado un experticio que contundentemente mostrara -conforme al artículo 2338 del C. Civil, un verdadero reparto “económico” de las heredades que irían a subdividirse, quizá por las “suertes” que depara la legislación.

4.

¡El artículo 83 de la Constitución Nacional en lo por definir, abraza o ciñe por igual a la demandante y los demandados!

No se duda un ápice de la buena fe de los demandados en la contratación de un perito que no hizo idónea o correctamente su labor, como tampoco puede haber hesitación en la buena fe con la que actúa mi cliente al traer a los autos un dictamen impoluto, en pro del finiquito de la comunidad.

La segunda parte del ítem bajo estudio es una respetable opinión de la redactora de los recursos, que no cuenta con la objetividad deseable en el expediente para tenerla por cierta e influyente en las decisiones del operador judicial de primera mano.

5.

Profundo respeto merece para mi asistida el grupo de demandados que se opuso a la división por venta, a los que en manera alguna se quiere “perjudicar”; y antes



bien, se les beneficia para que quizá en otro terreno que adquieran, se beneficien de lo suyo y dejen de invadir de manera inconsulta todas las áreas de la finca de que aquí se trata, sin responder por derechos ajenos.

En este ítem la censorsa hace notar que la real intención pro t mpore de sus poderdantes es simplemente la de seguir explotando toda la heredad; y, que sólo desean “compensarla” con respecto de los demás codueños, a su buen talante, el día en que dejen de labrar la tierra y suspendan la conducta de tener “sus respectivos cultivos”.

6.

Constituye una falacia el pensamiento de que mi cliente puede vender “en forma independiente” su cuota, pues los primeros compradores felices que serían los demandados, ni siquiera hacen mutis por el foro en ese tema, y menos los particulares que no querrían verse enfrentados a quienes detentan toda la heredad sin tener derecho a ese desarrollo.

 Nadie, que no tenga problemas como los que enseña esta lid, querría voluntariamente integrarse a otros cond mines difíciles, para someterse a tenerlos, quizá con las demostraciones de no querer salvar la situación que la pendencia señala!

Debe verse como se confiesa abiertamente por la apoderada de turno, que sus clientes “sacan” cultivos existentes de caña y otros, con animales vacunos, caballares y producción avícola, sin entender que deben rendir cuentas a los demás codueños luego de deducir los costos dado el terreno no es completamente de los demandados “dizque poseedores”, en razón a que se trata de meros tenedores a la fuerza o de poseedores materiales de cuota indivisa de la heredad en tamiz.

7.

El  tem 6- vuelve a ser una respetable opinión que no incide para que el Sr. Juez ahora, pueda variar su criterio, máxime que se engarza en la conjetura y la suposición del notable imaginario de la redacción de los recursos.

8.

El acápite del punto 8- lesiona la inteligencia de la parte actora en el aspecto del conocimiento de las leyes sobre cómo acabar con las divisiones de las cosas comunes, máxime que obviamente no es por la actividad de mi poderdante que -en gracia de discusión se lo dice- resultarían lesionados algunos demandados (si es que de veras lo son), sino que esa circunstancia quizá ocurra por su propio valimiento de querer seguir explotando “ellos” solos, un terreno que también le pertenece a otras personas.

Al fin y al cabo, la gestora de la litis es una persona que tiene el derecho de hacer efectiva su participación en el fundo, recibiendo su cuota en dinero (como lo permite la ley); y, si los demandados desean “seguir viviendo” con otras arandelas de explotación agrícola en ese terruño, **la puerta fácil del artículo 414 del CGP la tienen abierta y a la mano**, una vez se determine el precio del inmueble que debe salir a remate en pública subasta.



Lo demás son lucubraciones ajenas a la propia objetividad que el Sr. juez tuvo en cuenta para proferir el decreto de venta del inmueble común.

9.

El ítem 9- expuesto, tampoco constituye motivación jurídica suficiente para hacer ver que el Sr. Juez quizá haya cometido algún dislate en la aplicación realizada de la ley, a tiempo que en esa exposición se encierra precisamente la desazón que le asiste a mi poderdante de que al cabo de diez años no haya podido gozar un ápice de los bienes que le dejaron sus padres, precisamente por los actos unilaterales, inconsultos y de incursión de los demandados opositores en todo lo que no les pertenece.

CONCLUSIÓN:

Sr. Juez, su decisión del 22 de los corrientes, que no permitió que se “alagara este asunto con pruebas inconducentes”, al limitarlas tácitamente en aplicación analógica de los artículos 168 y 169 del CGP, debe mantenerse, especialmente por cuanto frente al petitum de división por venta, no hubo una verdadera oposición (mediante la aducción en contrario de una peritación absoluta que correspondiera al artículo 2338 del C. civil), mientras resulta apabullante que la parte demandante sí satisfizo las exigencias del artículo 406 in fine del CGP.

Ha sido loable que el Juzgado no hubiera caído en la recepción y valoración de pruebas improcedentes, a pesar de la notable caída inicial de haber dispuesto convertir a la Oficina de Planeación Municipal de Guapotá -que es el lugar en que se encuentra el predio-en un extraño perito que por supuesto no llena la requisitoria del artículo 226 ordinales 1 y s.s., del CGP, y cuyo “resultado” después de inconcebibles esperas, al fin fue traído para dejar en los sujetos procesales un sabor de lo inexplicable, inexplicado, inaplicable, críptico, esotérico y gaseoso, que únicamente sacrificó el tiempo y la labor judicial hacia la pronta y debida justicia.

Las finales apreciaciones se advierten H. Juez, en razón a que: como se puntualizó aquí desde un principio, no basta que un bien pueda dividirse en porciones o partes, para que la Justicia: cerrando los ojos a otras 8

circunstancias previstas por el legislador (como la desmejora con tal proceder, la atomización de la propiedad rural y la ausencia de un peritaje al estilo de los derroteros que ofrece la sustantividad civil en el tantas veces memorado artículo 2338), opte por tan inusitado camino, especialmente si a contrariis la parte actora ha demostrado hasta la saciedad, que la división por venta es precisamente la que no hace desmejorar la calidad, ni el valor total de la heredad en ciernes, como unidad que es de producción agrícola rural en tantísimos años de su explotación por los mayores; y ahora, por algunos demandados.”

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Primeramente, debe precisarse que el recurso de reposición propuesto es procedente, fue instaurado en término, pues la providencia impugnada se



notificó por estado el veintitrés (23) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), y el 26 y 27 de febrero de dos mil veinticuatro (2024), fueron interpuestos los recursos de reposición y en subsidio el de apelación, y los recurrentes están legitimados procesalmente para interponerlo.

Debe decir este Despacho que el auto recurrido por el apoderado de la demandante, no será objeto de reposición, por los motivos formulados, y solo se accederá por ser procedente a adicionar el numeral TERCERO de la referida providencia, en el sentido de autorizar y conminar a las partes demandante y demandados para que se sirvan actualizar los avalúos que fueron presentados con sus respectivos libelos de demandas y requerirlos para que si es su deseo procedan a fijar de común acuerdo siendo capaces, el precio de la licitación y en caso de no hacerlos, el despacho procederá a fijar el precio de conformidad con lo normado en el artículo 411 del código general del proceso, para lo cual se le concederá el termino de 20 días hábiles para lo de su cargo.

Así mismo se adiciona un nuevo numeral en el sentido de ordenar el secuestro del bien inmueble objeto de la división por venta de conformidad con las prescripciones legales del artículo 411 del Código General del proceso, que establece. *“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. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.”*

Para tal efecto se dispone comisionar al señor ALCALDE MUNICIPAL de guapota, con amplias facultades de sub comisionar, para que se sirva practicar la diligencia de secuestro del bien inmueble objeto de la división por venta.

En relación con el recurso de reposición interpuesto por la apoderada de los demandados y demandantes en reconvención, debe decir el despacho que el auto se mantendrá incólume, dado que en el mismo se dejaron señaladas ampliamente las razones por las cuales, procedía la división por venta y no la división material, a criterio de este despacho y con fundamento en las normas legales sobre la materia. En el referido auto, que es objeto de recurso, se dijo:



“...Se concluye de lo anterior que la comunidad sobre el citado inmueble se probó con los elementos de prueba idóneos, y son comuneros:

COMUNEROS	IDENTIFICACION	PORCENTAJES
Mireya Arias Hernández	37.805.517	16.6668 %
Rosalba Arias de Rangel	28.172.293	16.6668 %
Álvaro Arias Hernández	13.904.692	16.6668 %
Samuel Arias Hernández	13.817.826	16.6668 %
Juan Sebastián Arias Navarro	1.098.760.577	8.3334 %
Sergio Esteban Arias Navarro	1.098.790.589	8.3334 %
Hugo Arias Salazar	91.002.260	4.16667 %
Jaime Libardo Arias Salazar	91.498.667	4.16667 %
Norby Arias Salazar	63.346.443	4.16667 %
Yonny Rocío Arias Salazar	63.360.675	4.16667 %

100.00 %

Por otra parte, aunque hubo oposición a las pretensiones de la demandante MIREYA ARIAS HERNANDEZ, por la pretensión de división por venta, quienes a su vez, presentaron demanda de reconvencción señores SAMUEL ARIAS HERNANDEZ (16.6668%), HUGO ARIAS SALAZAR (4.16667%), NORBY ARIAS SALAZAR (4.16667%), YONNY ROCIO ARIAS SALAZAR (4.16667%), Y JAIME LIBARGO ARIAS SALAZAR (4.16667%), quienes representan en su conjunto el 33.3336 del derecho de dominio o propiedad en el predio, solicitan la división material, acusando que el bien es susceptible de división, e igualmente, la actuación procesal, da cuenta, que otros de los demandados en la demanda principal de división por venta, específicamente los demandados JUAN SEBASTIAN ARIAS NAVARRO (8.3334%), SERGIO ESTEBAN ARIAS NAVARRO (8.3334%), ROSALBA ARIAS HERNANDEZ O ROSALBA ARIAS E RANGEL (16.6668%), y ALVARO ARIAS HERNANDEZ, (\$ 16.6668), Manifiestan que se oponen a la división material, manifestando que las características topográficas del terreno no lo permiten, lo que permite a este despacho ver, que si al derecho de dominio o propiedad que éstos demandados tienen y que hacen conocer lo no conveniencia de la división material, y estar conforme con la pretensión de división por venta, se suma el derecho de dominio que corresponde a la demandante actora MIREYA ARIAS HERNANDEZ (16.6668%) se obtiene que en el caso concreto, de los comuneros involucrados e interesados en la división que se surte en esta actuación procesal, los comuneros que en número suman cinco(5), y cuyos derechos sumados alcanzan el SESENTA Y SEIS PUNTO SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS (66.667 %) del derecho de dominio o propiedad del bien objeto de la división por venta, quieren la división por venta, debiendo hacerse notar igualmente, que de no accederse a la división por venta, y accederse a la división material, a éstos comuneros habría que asignárseles un lote a cada uno por su derecho, el que de conformidad con su porcentaje de derecho de dominio, y el área real acusada del predio objeto de división correspondería a lotes de 7.6 Hectáreas para el primero de los nombrados, y lotes de 14.88 has aproximadamente para quienes ostenta un porcentaje de dominio del 16.6668%; por otra parte, para los demandados que se oponen a la división por venta y pretenden incluso mediante la demanda de reconvencción, cinco (5) en total, si se



dispusiere la división por venta, había que formar cinco (5) lotes más, los que de conformidad con el derecho que tienen quedaría cada uno de los lotes formados para éstos, así, para el que tiene el 16.6668%, un lote de 15.5 Hectáreas, aproximadamente, para el que tiene el 8.3334, Un lote de aproximadamente 7.6 hectáreas, y para los otros tres, quienes sólo tienen el 4.16667 por ciento del derecho de dominio en el bien inmueble objeto de división, para cada uno un lote de aproximadamente 3.8 Has, Debiendo formarse diez lotes, notándose que en el caso concreto el perito designado para la demanda de reconversión propone como se señala por el apoderado de la parte actora en la demanda principal mutuo propio una división puramente aritmética, teniendo en cuenta el número real de hectáreas del predio es decir 93 Hectáreas seis mil seiscientos treinta y cinco punto ocho metros cuadrados, desatendiéndose la incidencia agrícola – ganadera del bien inmueble, así como todas y cada una de las edificaciones y construcciones de las que da cuenta el mismo dictamen, las que conforman necesariamente un todo y único conjunto con el terreno, el que en consecuencia no puede dividirse simplemente matemáticamente, como se hace, pues, en el caso concreto y si así se admitiera, se estaría afectando y desmejorando gravemente el derecho de cada uno de los comuneros, razón, ésta por la que debe decirse, que este despacho judicial, deberá en el caso concreto, proceder a disponer conforme lo manda y prevé el artículo 407 del C.G.P, y disponer como se pretende en la demanda principal por la demandante, y lo aceptan los demandados en la demanda principal señores JUAN SEBASTIAN ARIAS NAVARRO, SERGIO ESTEVAN ARIAS NAVARRO, ROSALBA ARIAS HERNANDEZ O ROSALBA ARIAS DE RANGEL, Y ALVARO ARIAS HERNANDEZ, y lo ratifican en su contestación a la que se denominó DEMANDA DE RECONVENCION, su oposición a la división material, por las razones que allí acusaron y concretaron al descorrer el traslado de la demanda de reconversión, y no solo fundados en las características heterogéneas del terreno, sino además porque al fraccionarse o pues, o dividirse el predio como se pretende se perdería la connotación y valor de todas las mejoras y construcciones de las que da cuenta el dictamen las que fueron hechas para el procesamiento de caña panelera, ganadería, porcicultura, y vivienda, construcciones, éstas que dan y tienen para el conjunto del predio un alto valor y relevancia según la destinación del mismo y que con el fraccionamiento, como se acusa se restaría valor al predio, se desmejoraría el mismo, y afectaría como se acusa de manera cierta el derecho de cada uno de los comuneros en el mismo, razones, todas estas, por lo que de conformidad con la norma legal citada se impone acceder a la pretensión incoada en la demanda principal, de DIVISION POR VENTA, incoada por la demandante MIREYA ARIAS HERNANDEZ, Pretensión divisoria por venta, a la que igualmente, se allanaron los demandados en la demanda principal los señores JUAN SEBASTIAN ARIAS NAVARRO, SERGIO ESTEVAN ARIAS NAVARRO, ROSALBA ARIAS HERNANDEZ O ROSALBA ARIAS DE RANGEL, Y ALVARO ARIAS HERNANDEZ, y se ratificaron en su contestación a la que se denominó DEMANDA DE RECONVENCION, haciendo conocer su oposición a la demanda de reconversión de división material, por las razones que allí acusaron, y que ya han sido ampliamente referidas, y así las cosas, en consecuencia de la decisión que se tomará deviene necesariamente declarar infundada la oposición a la división por venta incoada en la demanda principal, por la demandante señora MIREYA ARIAS HERNANDEZ, oposición propuesta por los demandados señores SAMUEL ARIAS HERNANDEZ, HUGO ARIAS SALAZAR, NOLBY ARIAS SALAZAR, YONNY ROCIO ARIAS SALAZAR, y JAIME LIBARDO ARIAS SALAZAR, Así como cualquier pretensión incoada en el escrito que denominaron DEMANDA DE RECONVENCION, el que el despacho en



su momento le impartió el trámite respectivo, en ausencia de norma procesal que dispusiera lo contrario, la que se tradujo de conformidad con lo expuesto en el acusado líbello simplemente en un instrumento para materializar la oposición a la división por venta, y tratar de enderezar el asunto, bajo la división material, aún sin existencia, sin connotación diferente, resultando innecesario cualquiera otra consideración adicional en relación con el acusado escrito, pues lo mismo se torna innecesario, por las razones ya expuestas....”

En consecuencia, respecto a la decisión ya tomada por el despacho, deberá atenderse a lo expuesto en la misma, tornándose innecesario cualquier otra consideración y motivación, respecto del recurso de reposición incoado.

Ahora bien, la parte recurrente. manifiesta que en subsidio interpone el recurso de apelación, contra el auto de fecha veintidós (22) de febrero de 2024, y como quiera que el mismo es procedente de conformidad con el inciso final del artículo 409 del Código General del Proceso, se concederá en el efecto suspensivo, para ante el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Gil, a quien se dispone el envío de las diligencias respectivas, para que se surta la alzada.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Socorro,

RESUELVE:

1º. ADICIONAR el auto de fecha 22 de febrero de dos mil veinticuatro (2024), para disponer en el numeral TERCERO y señalar un nuevo numeral, los que quedarán así:

- **TERCERO:** Autorizar y Conminar a las partes demandante y demandados para que se sirvan actualizar los avalúos que fueron presentados con sus respectivos libellos de demandas y requerirlos para que si es su deseo procedan a fijar de común acuerdo siendo capaces, el precio de la licitación y en caso de no hacerlos, el despacho procederá a fijar el precio de conformidad con lo normado en el artículo 411 del código general del proceso, para lo cual se les concede el termino de 20 días hábiles.



- **SEXTO:** Ordenar el secuestro del bien inmueble objeto de la división por venta, del predio rural “LA PALMA”, ubicado en la vereda “El Centro” de la jurisdicción municipal de Guapotá, con cabida de ciento veinte (120) hectáreas, y/o 93 HECTAREAS 6635.82 M², El predio tiene el # catastral 000000010050000 y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 321-2317, de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos del Socorro Santander.

Para tal efecto se comisiona al señor **ALCALDE MUNICIPAL de GUAPOTA** con amplias facultades de sub comisionar, para que se sirva practicar la diligencia de secuestro, del predio antes relacionado, nombrar secuestre de la lista de auxiliares, posesionarlo, señalar fecha y hora para la diligencia de secuestro, fijarle caución y término para prestarla si fuere el caso, sus honorarios provisionales, y para solucionar las dificultades que se le puedan presentar en el cumplimiento de la comisión para lo cual dará aplicación a lo dispuesto en los arts. 595 y 596 del Código General del Proceso y en general observando todas las normas que regulan esta clase de diligencias. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso, que la parte interesada deberá allegar con el despacho comisorio.

2º.- NO REPONER auto de fecha 22 de febrero de dos mil veinticuatro (2024), proferido dentro del proceso DIVISION POR VENTA, adelantado por **MIREYA ARIAS HERNANDEZ**, en contra de **ALVARO ARIAS HERNANDEZ C.C. 13.804.692, ROSALBA ARIAS HERNANDEZ o ROSALBA ARIAS DE RANGEL C.C. No. 28.172.293, SAMUEL ARIAS HERNANDEZ C.C. No. 13.827.826, HUGO ARIAS SALAZAR C.C. No. 91.002.260, NOLBY ARIAS SALAZAR C.C. No. 63.346.443, YONNY ROCIO ARIAS SALAZAR C.C. No. 63.360.675, JAIME LIBARDO ARIAS SALAZAR C.C. No. 91.478.667, JUAN SEBASTIAN ARIAS NAVARRO C.C. No. 1.098.760.577, SERGIO ESTEBAN ARIAS NAVARRO C.C. No. 1.098.790.589**, asunto radicado bajo el No. 2022-00038-00 y demanda de reconvención, que solicita la apoderada de los demandantes en reconvención, por las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

3º.- CONCEDER el recurso de Apelación en el efecto suspensivo, para ante el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Gil, a quien se dispone el envío de las diligencias respectivas, para que se surta la alzada.



NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

El Juez,

RITO ANTONIO PATARROYO HERNANDEZ