

San Andrés Islas, Treinta (30) de Noviembre de Dos mil Veintidós (2022)

Referencia	PROCESO DIVISORIO
Radicado	88-001-4003-003-2021-00225-00
Demandante	MARLY SUSANA GALLEG0 JIMENEZ
Demandado	RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO – GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS
Auto Interlocutorio No.	00715-2022

ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición incoado por el procurador de la parte demandante, contra el auto No. 00645-2022 de fecha 15 de noviembre de 2022, el cual resolvió obedecer y cumplir lo dispuesto por el superior mediante providencia del 1 de septiembre de 2022, y se dictaron otras disposiciones.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Solicita el apoderado recurrente, se reponga parcialmente el auto antes mencionado y sus razones de inconformidad son las siguientes:

HECHOS:

Indica el apoderado de la parte demandada que en el numeral 5° del auto antes mencionado, debe ser revocado.

La razón de revocatoria estriba en que el despacho para su proferimiento no detalló que la demanda inicial en que se solicitaba partición material fue reformada a división por venta, situación admitida por el despacho en el ejecutoriado auto de 12 de julio de 2021.

Así las cosas, es innecesaria la resolución quinta del referido proveído y amerita su revocatoria.

CONSIDERACIONES RECURSO

El recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo juez que dictó la resolución impugnada la reconsidere y enmiende el error en que ha incurrido, ya sea revocando la providencia o dictando en su lugar una nueva resolución ajustada a derecho.

Para el logro de tal propósito el recurrente tiene la carga de rebatir el soporte argumentativo de la providencia mediante la presentación de razonamientos claros y precisos que conduzcan a revocarla, modificarla o aclararla.

Así las cosas, procede el Despacho a resolver el recurso de reposición impetrado por el apoderado judicial de la parte demandada; al respecto debe el Despacho hacer las siguientes elucubraciones:



En el presente asunto, en efecto, la parte demandante solicitó la reforma de la demanda mediante memorial del 31 de mayo de 2021, donde solicitó como pretensiones:

“1.- Que se decrete la división material o la venta en publica subasta del bien inmueble detallado en el hecho 2 de esta demanda y, ejecutoriado el auto correspondiente, se dicte sentencia en la que se determine como será partida la cosa, o su valor para la subasta, teniendo en cuenta el dictamen aportado por la parte actora, o el que se decrete para el avalúo comercial del inmueble”.

Por lo anterior, se evidencia que el apoderado demandante dejó abiertas las opciones en cuanto el trámite a darle al presente proceso, y en virtud de ello, el despacho agotó primeramente la división material, por lo que se procedió a requerir a la Gobernación, para confirmar que en efecto el bien es indivisible de conformidad con el POT.

CASO EN CONCRETO:

En el presente asunto, observa la suscrita que el auto recurrido de fecha 15 de noviembre de 2022, estableció en el numeral quinto de la parte resolutive lo siguiente:

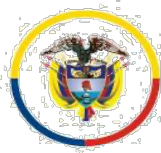
“QUINTO: REQUIERASE a la GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA- SECRETARIA DE PLANEACIÓN, para que de acuerdo con el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) nos indique si es posible o no la división material del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-7868, conforme lo divide el dictamen pericial anexado con la demanda, documento que se anexará con la solicitud”.

Ahora bien, tenemos que, el presente asunto, se trata de un proceso divisorio; ahora bien, en los casos en los que no sea posible la división (partición) material del bien inmueble objeto de la demanda, siempre que se solicite, podrá el juez ordenar la venta del mismo y dividirlo de esa forma. (Art. 407 C.G.P.)

Por lo anterior, considera la suscrita que tiene plena validez el numeral quinto del auto del 15 de noviembre de 2022, toda vez que, como se dio en precedencia, para el despacho era necesario agotar la posibilidad de dividir o partir materialmente el bien inmueble objeto del presente asunto, y cuando se demostrase que no fuere posible tal partición, se decretaría la venta del mismo, como se hará.

En virtud de lo narrado, considera el despacho que no se debe reponer el auto No. 00645-2022 de fecha 01 de septiembre de 2022, puesto que el apoderado demandante en la reforma de la demanda solicitó la división material o la venta, y no solo la venta como lo alega el apoderado sustituto en su alzada.

Colofón de lo anterior, el despacho decide no reponer el referido auto.



Asimismo, y en virtud del principio de economía procesal¹, este despacho observa que, revisada la liquidación de costas, se procede a su aprobación conforme a lo preceptuado por el Art. 366 del C.G.P.

De otro lado, con la contestación de la demanda, se evidencia que los demandados RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO y GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS, no propusieron pacto de indivisión, por lo 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, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá, (Artículo 409 del Código General del Proceso).

Por lo anterior, mediante auto del 15 de noviembre de 2022, este despacho resolvió requerir a la GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA- SECRETARIA DE PLANEACIÓN, para que de acuerdo con el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) nos indicara si era posible o no la división material del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 450-7868.

Al respecto, se evidencia que mediante escrito recibido el día 29 de noviembre de 2022, la Gobernación Departamental, contestó manifestando que:

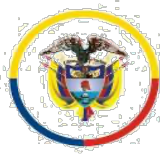
“El predio se ubica en la Unidad de Planificación Insular UPI U1, en la cual se requiere un área mínima predial de 300 m2 con un frente mínimo de 15m. La división planteada en el dictamen es para tres predios, los cuales tendrían un área aproximada de 192 m2, lo cual es inferior a lo establecido en el POT, no siendo factible un trámite de licencia de subdivisión ante la Secretaria de Planeación”.

En virtud de lo anterior, procede el despacho a resolver sobre la división o la venta solicitada por la demandante MARLY SUSANA GALLEGO JIMENEZ, contra RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO y GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS.

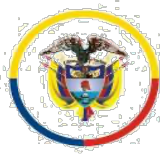
I. ANTECEDENTES:

1. Mediante demanda que correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de San Andrés, la misma fue radicada el día 15 de diciembre de 2020.
2. Posteriormente, el día 18 de enero de 2021, se inadmitió la demanda de división material promovida por MARLY SUSANA GALLEGO JIMENEZ a través de apoderado general JOSE MANUEL GNECCO VALENCIA.
3. El día 15 de marzo de 2021, se revocó la providencia anterior, y en su lugar se admitió la demanda de la referencia, donde además se ordenó la inscripción de la demanda.

¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-037/98.



4. El día 09 de abril de 2021, el Dr. Maximiliano Newball Escalona, allego mediante correo electrónico poder debidamente conferido por los demandados, y además contestó la demanda.
5. El 31 de mayo de 2021, el apoderado de la parte demandante presento memorial de reforma de la demanda, donde manifestaron que el bien inmueble objeto del presente asunto, no puede ser susceptible de división material, por lo que solicito que se decrete la venta en pública subasta.
6. Mediante auto del 12 de julio de 2021, se admitió la reforma de la demanda, de la cual se ordeno correr traslado a las partes.
7. A través de correo electrónico del 19 de julio de 2021, el apoderado de los demandados, solicito dejar sin efectos el auto que admitía la reforma de la demanda y en consecuencia se declarara impedido el Juez Segundo Civil Municipal.
8. Por auto del 26 de agosto de 2021, el Juez Segundo Civil Municipal, se declaró impedido para conocer del presente asunto invocando la causal del numeral 7 del artículo 140 del C.G.P.
9. Por reparto directo, el día dos (02) de septiembre de 2021, este despacho conoció del proceso especial **DIVISORIO** por medio del cual pretende la demandante **MARLY SUSANA GALLEGO JIMENEZ** (De acuerdo con la reforma de la demanda que realizo) que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 450-7868 y ficha catastral No. 880010100000001250030000000000 del cual son propietarios en común y proindivisos los señores **RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO y GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS**.
10. Mediante auto del 30 de noviembre de 2021, este despacho aceptó el impedimento del Juez Segundo Civil Municipal de San Andrés, asignó caución equivalente al 20% del valor de las pretensiones estimadas en la demanda de conformidad con el numeral 2 del artículo 590 del C.G.P., la cual debía ser constituida dentro de los cinco días siguientes a la notificación de esa providencia, lo anterior en aras de conceder la medida cautelar de secuestro de los bienes muebles que se encuentren en el inmueble objeto del presente asunto. Y fijó fecha de audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.
11. El día 01 de marzo de 2022, el señor **ELIECER BALLESTAS PEDROZA**, presentó solicitud de nulidad de la actuación, porque según él, debió haberse dirigido la demanda en contra suya también.
12. A través de auto del 09 de mayo de 2022, este despacho dispuso decretar la nulidad de la actuación por indebida notificación respecto de las actuaciones



surtidas desde el acto de notificación, asimismo, se tuvo notificado por conducta concluyente al señor ELIECER BALLESTAS PEDROZA, desde el 01 de marzo de 2022.

13. El día 16 de mayo de 2022, el doctor JOSE MANUEL GNECCO VALENCIA, presentó memorial contentivo de recurso de reposición en subsidio de apelación en contra de la providencia del 09 de mayo de 2022.
14. El día 21 de junio de 2022, se resolvió no reponer el auto del 9 de mayo de 2022, y en consecuencia se concedió el recurso de apelación.
15. El 11 de julio de 2022, se remite el expediente al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SAN ANDRÉS, en aras de que fuera resuelto el mentado recurso.
16. Posteriormente, mediante auto del 01 de septiembre de 2022, ese despacho resolvió “*Revocar in integrum*” la providencia del 9 de mayo de 2022 proferida por este despacho, donde se declaró la nulidad del presente asunto desde el acta de notificación de la demanda por indebida notificación.

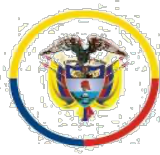
II. CONSIDERACIONES

1. En primer lugar, una vez analizado el expediente, se tiene que si bien en la contestación de la demanda, la demandada formuló excepciones a través de su apoderado judicial, las mismas iban encaminadas a demostrar la improcedencia de división material del bien inmueble alegada por la demandante que posteriormente fueron desistidas en su reforma, motivo por el que las mismas no fueron ratificadas por la parte pasiva al descorrer el traslado de esta última.

Así mismo, que ni en la contestación inicial de la demanda ni al descorrer traslado de la reforma, los demandados alegaron pacto de indivisión o se opusieron de manera alguna a las pretensiones de la demandante.

Por último, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 ibidem, no indicó estar en desacuerdo con el dictamen aportado por la demandante sobre el inmueble ni aportó otro y en consecuencia, se halla expedido el camino para decretar la división ad valorem del inmueble.

2. En segundo lugar, los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal no admiten ninguna discusión puesto que concurren íntegramente; confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble objeto de litigio y la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la ley, tal como se indicó en



el auto admisorio de la demanda y de su respectiva reforma. Tampoco se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

3. Del certificado de matrícula inmobiliaria se infiere que:

RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO, tiene un porcentaje del 33.33333%.
GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS, tiene un porcentaje del 33.33333%.
ELIECER BALLESTAS PEDROZA, tenía un porcentaje del 33.33333%, el cual fue adquirido por compraventa de derechos de cuota con pacto de retroventa por la señora MARLY SUSANA GALLEGO JIMENEZ.

4. Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del Código Civil:

“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

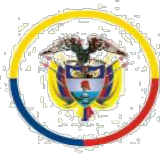
“Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario”. (Resalta el despacho)

Igualmente, los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, desarrollan las normas sustanciales transcritas, refiriendo lo siguiente:

“ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”



“ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA. 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.” (Resalta el despacho).

Por último, el artículo 409 ibídem, señala que en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división ad Valorem o la simple división material, y que sólo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, convocará a audiencia y en ella decidirá.

5. DIVISION DEL BIEN

De los documentos que se aportaron al proceso se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite división material o fraccionamiento, ya que el POT no permite la división.

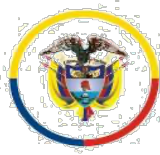
Al respecto, se evidencia que mediante escrito recibido el día 29 de noviembre de 2022, la Gobernación Departamental, contestó manifestando que:

“El predio se ubica en la Unidad de Planificación Insular UPI U1, en la cual se requiere un área mínima predial de 300 m2 con un frente mínimo de 15m. La división planteada en el dictamen es para tres predios, los cuales tendrían un área aproximada de 192 m2, lo cual es inferior a lo establecido en el POT, no siendo factible un trámite de licencia de subdivisión ante la Secretaria de Planeación”.

Motivo por el cual, acorde a lo señalado en el artículo 407 del Código General del Proceso ya transcrito, lo que resulta procedente es su venta a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por la parte demandante, esto es, ad valorem; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que los demandados podrán hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

En consecuencia, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS,



RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto No. 00645 del 15 de noviembre de 2022, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Revisada la liquidación de costas, se procede a su aprobación conforme a lo preceptuado por el Art. 366 del C.G.P.

TERCERO: DECRETESE la división Ad- Valorem solicitada por el demandante dentro del proceso especial DIVISORIO promovido por MARLY SUSANA GALLEGUO JIMENEZ contra RAFAEL ANTONIO DIAZ CANTILLO y GUSTAVO ADOLFO PEREZ NAVAS, del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-7868, ubicado en el Barrio Sarie Bay de la Isla de San Andrés.

CUARTO: ORDÉNESE llevar a cabo el remate del bien una vez sea secuestrado en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiéndole que la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia los demandados podrán hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

QUINTO: ORDÉNESE el secuestro del bien común antes descrito, para el efecto y conforme lo dispone el artículo 38 del Código General del Proceso, se dispone comisionar a la GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, para que en sus funciones de Alcaldía, a través de la Inspección de Policía pertinente lleve a cabo la diligencia, a quien se enviará despacho comisorio con los anexos e insertos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**INGRID SOFÍA OLMOS MUNROE
JUEZA**

JVILLA

Firmado Por:
Ingrid Sofia Olmos Munroe
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
San Andres - San Andres

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: **53b6ce875da6ee3849636ce77ced306eb0a5739b12a2779672ff191140dbdde6**

Documento generado en 30/11/2022 03:43:55 PM

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