

RV: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN JUZGADO PRIMERO 2021-00227

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 27/03/2023 16:35

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes remito para su conocimiento y fines pertinentes, memorial radicado 2021-00227

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

✉ csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co



+57-4 377-23-11

CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: Ana Maria Mazo Gutierrez <mazo.juridica@gmail.com>

Enviado: lunes, 27 de marzo de 2023 16:32

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>; MARIA ELENA BUSTAMANTE MEJIA <elenabume1661@hotmail.com>; milciadesquinterob@hotmail.com <milciadesquinterob@hotmail.com>

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN JUZGADO PRIMERO 2021-00227

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI

E.S.M.

Demandantes: MARIA ELENA BUSTAMANTE MEJIA y ADRIANA MARIA BUSTAMENTE MEJIA

Demandada: ROCIO DEL SOCORRO BUSTAMANTE MEJIA.

Proceso: Proceso de División por Venta

Radicado: 2021-00227-00

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO No. 618 del 17 de marzo de 2023

ANA MARIA MAZO GUTIÉRREZ, mayor de edad, abogada titulada y en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía 43'158.581 de Medellín y portadora de la tarjeta profesional 113.332 del C. S. de la J, en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del término legal

interpongo ante su Despacho RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO No. 618 del 17 de marzo de 2023, se anexa escrito en dicho sentido y se dio traslado a la otra parte de conformidad con la Ley 2213 de 2022.

--

ANA MARIA MAZO GUTIERREZ
Carrera 76 No. 48 A 8 Oficina 201
3188218840
mazo.juridica@gmail.com

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI

E.S.M.

Demandantes: MARIA ELENA BUSTAMANTE MEJIA y ADRIANA MARIA BUSTAMENTE MEJIA

Demandada: ROCIO DEL SOCORRO BUSTAMANTE MEJIA.

Proceso: Proceso de División por Venta

Radicado: 2021-00227-00

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO No. 618 del 17 de marzo de 2023

ANA MARIA MAZO GUTIÉRREZ, mayor de edad, abogada titulada y en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía 43'158.581 de Medellín y portadora de la tarjeta profesional 113.332 del C. S. de la J, en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del término legal interpongo ante su Despacho RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO INTERLOCUTORIO No. 618 del 17 de marzo de 2023, con fundamento en los siguiente:

RESPECTO AL NUMERAL PRIMERO DE LA MISMA: cuando se presentó de manera original esta demanda la pretensión era división material, el cual tuvo como radicado 2021-00035 de este mismo despacho judicial, el mismo que fue inadmitido manifestando que no podía ser una 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 por división por venta, sin embargo en esta demanda se contempló en el hecho SEXTO Y OCTAVO DE LA DEMANDA, la posibilidad de la división material, se insiste que fue el Despacho judicial quien no accedió en principio a que se realizara la división material del inmueble, pese a la disponibilidad de la parte demandante para que se realice de esta manera.

“ **SEXTO:** Las demandantes **MARIA ELENA BUSTAMANTE MEJIA y ADRIANA MARIA BUSTAMENTE MEJIA** han solicitado que los bienes inmuebles que ya están divididos materialmente conservando cada uno de ellos identidad, sean

repartidos, petición que han hecho reiterativamente a la que la demandada **ROCIO DEL SOCORRO BUSTAMANTE MEJIA**, debido a que los frutos que generan los bienes inmuebles, no están siendo repartidos de manera equitativa, en varias oportunidades de manera verbal y una por medio de conciliación celebrada ante el Centro de Conciliación de la Universidad Autónoma de las Américas el 9 de diciembre de 2019, con lo que se agotó el requisito de procedibilidad, pero no se llegó a un acuerdo, porque la demandada siempre se niega, además en el mes de febrero de 2021, se intentó nuevamente por parte de esta apoderada de que pudieran llegar a un acuerdo para evitar la venta del inmueble pero la respuesta nuevamente fue negativa.

“OCTAVO: Los inmuebles objeto de este proceso, están divididos materialmente y cada uno de ellos conserva identidad, pero en vista de que sus avalúos no son equitativos, a menos de que las partes lleguen a un acuerdo dentro de este proceso haciendo entre ellas los ajustes económicos necesarios, deberán venderse y repartir el producto de la venta de conformidad con el porcentaje que cada una de ellas tiene sobre el inmueble. “

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.

RESPECTO DEL NUMERAL SEGUNDO: NO ES CIERTO que en el dictamen pericial se haya indicado que el bien no era susceptible de división material, por el contrario:

- Durante todo el dictamen identificó la existencia de tres inmuebles totalmente independientes material y jurídicamente hablando.

- Los anexos que sirvieron como soporte a dicho dictamen dan cuenta de lo mismo respecto de la independencia material y jurídica del inmueble.
- Ahora bien, la frase transcrita por el despacho sobre la no posibilidad de división material debe leerse en el contexto que le dio el perito, esto es que como ya se encuentran divididos materialmente no hay forma de realizar otra división para tratar de equipar en precio comerciales el derecho de cada una de las comuneras, así lo manifestó el perito:

En este aparte se da respuesta al requerimiento del juzgado acerca del “tipo de división que es procedente, la partición, si fuere del caso de división material”.

Para ello se tendrá en cuenta que, de acuerdo con la manifestación primera contenida en el ACTO N° 5 LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD en las que a las señoras ROCÍO DEL SOCORRO BUSTAMANTE MEJÍA, MARÍA ELENA BUSTAMANTE MEJÍA y ADRIANA MARÍA BUSTAMANTE MEJÍA se les adjudicó “en común y proindiviso el derecho de dominio y la posesión real y material” de los bienes inmuebles que se han identificado a lo largo del presente dictamen.

Pese a ser tres inmuebles y tres personas en común y proindiviso, podría pensarse en adjudicar un inmueble a cada una de ellas, lo cual sería posible solo en el caso de que los bienes tuvieran el mismo valor, pero como se vio en los avalúos correspondientes el precio de cada inmueble es diferente:

○ Valor apartamento 201 Carrera 52D # 71-14:	=	\$ 272.945.030,81
○ Valor Local 1 Carrera 72 N° 52 A -123:	=	\$ 148.811.361,42
○ Local 2 - Carrera 52D N° 71-16:	=	<u>\$ 180.695.027,70</u>
VALOR TOTAL DE LOS INMUEBLES	=	\$ 602.451.419,93

Ahora bien, el derecho de cada uno de los comuneros sobre estos bienes es equivalente a la tercera parte del valor de los mismos, es decir al 33,33%, que en cifras monetarias sería de \$200.817.139.98, es evidente que una partición de esta forma no estaría conforme a los derechos de las señoras BUSTAMANTE MEJÍA, pues afectaría a algunas y beneficiaría a otras, por lo cual debe descartarse esta opción.

Una intervención posible sin que se ocasione detrimento a los inmuebles sería la división en dos partes iguales de los locales del primer piso, con lo cual se homologaría su precio, en ese caso se tendría que cada local resultante tendría un valor de \$164.753.194,60, pero subsiste el problema de que el apartamento del segundo piso (201) tiene un mayor valor, por lo cual esta solución no es viable.

Otra posible intervención de los espacios arquitectónicos sería la división física de los locales del primer piso para lograr tres locales independientes que se asignarían cada uno de ellos a las señoras BUSTAMANTE MEJÍA, no obstante lo cual, el apartamento 201 tendría de dividirse igualmente en tres viviendas independientes cada una de ellas con un área de 37,70 metros cuadrados, que es inferior al área permitida por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Itagüí que es de 56 metros cuadrados para vivienda de interés social que es de 55 metros cuadrados. Además de los problemas arquitectónicos para independizar la entrada a cada uno de los apartamentos, en detrimento del área privada y la reubicación de los espacios para baños, alcobas y cocinas.

De allí que la expresión debe leerse en contexto, esto es no dividir más los inmuebles que se encuentran ya divididos materialmente y no que su división material como tal no sea posible, puesto que lo que significó el perito es que los inmuebles tienen diferente valor.

RESPECTO AL NUMERAL TERCERO: Es cierto que frente a este auto 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 manifestó que la misma no era posible, pero desde entonces se radicó una primera solicitud para que se abriera la posibilidad de una conciliación dentro del proceso para tratar de no someter el inmueble a remate, que en principio fue rechazada por el

despacho, y posteriormente ante la insistencia de esta apoderada accedió pese a no se una etapa procesal para este tipo de procesos a fijar una fecha, diligencia que fracasó debido a que la demandada no aceptó ninguna de las propuestas planteadas por la partes o el despacho, no porque los bienes no sean susceptibles de división material, sino porque no es consciente de las consecuencias que una venta por remate conlleva.

Es por ello que atendiendo más a lo sustancial que a los 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 SOLICITO RESPETUOSAMENTE se reponga el auto interlocutorio objeto de este recurso, teniendo en cuenta que pese al fracaso del 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, debido a que jurídica y materialmente de tal manera que cada uno conserva identidad teniendo **en cuenta que este bien ya se encuentra dividido jurídicamente, están sometidos a reglamento de propiedad y cada uno de ellos cuenta con una matrícula inmobiliaria individual.**

Debido a que la división por venta causa un perjuicio por las consecuencias legales que ello conlleva y la manera en que los remates afectan el valor comercial de los inmuebles, solicito respetuosamente que se sometan a división material y

no por venta y que el Juzgado asigne aquel que considere en dicha repartición, realizándose los ajustes patrimoniales a que haya lugar para respetar el derecho que tiene cada una de las partes sobre dicho inmueble.

En caso de que no se considere viable de reposición se me conceda el recurso de apelación, teniendo en cuenta que la pretensión de este proceso se cambió de división material a división por venta por solicitud del Despacho al haber inadmitido el proceso original, pero que como se ha indicado siempre la pretensión es la división material del mismo.

Del señor juez,



ANA MARIA MAZO GUTIÉRREZ

C.C. 43'158.581 de Medellín

T. P. 113.332 del C. S. J.