

**TEMA: PREJUDICIALIDAD DEL PROCESO DIVISORIO-** Tratándose de juicios divisorios procederá la suspensión por prejudicialidad antes de que el proceso supere la etapa de remate, siempre y cuando la providencia que resuelva sobre la pretensión divisoria dependa necesariamente de lo que se decida en proceso de pertenencia propuesto por un comunero o tercero con apariencia de buen derecho sobre los bienes perseguidos en división. /

**HECHOS:** El señor (CATG) presentó demanda pretendiendo la división por venta de los inmuebles distinguidos con matrícula inmobiliaria No. 001-XXXXX64, 001-XXXXX27, 001-XXXXX66, 001-XXXXX03, 001-XXXXX95 y 001-XXXXX72, de los que dijo ser codueño en un 75% junto con el demandado (DARG) propietario del restante 25%; el demandado afirmó que a excepción del inmueble con matrícula 001-XXXXX27 los bienes perseguidos en la demanda son poseídos desde el 1 de junio de 2010 por (LHGE), madre de los propietarios quien presentó demanda de pertenencia, por lo que solicitó la suspensión por prejudicialidad del proceso respecto de los inmuebles en posesión, planteando al paso excepciones que denominó “posesión material reconocida por el demandado, mala fe y falta de integración del litisconsorcio necesario”. El juzgado de origen desestimó la suspensión por prejudicialidad, alegando que las excepciones planteadas no se encuentran contempladas en el artículo 409 del CGP, incluso, en concordancia con la sentencia C-284 de 2021 que lo declaró condicionalmente exequible. La Sala determinará si fue acertada o no la decisión de negar la suspensión por prejudicialidad y en su lugar disponer la división por venta.

**TESIS:** Establece el Código Civil que la comunidad “de una cosa universal o singular” sin que exista convención alguna es una especie de cuasicontrato, en el cual cada comunero tiene, sobre la cosa común, los mismos derechos de los demás; los comuneros adeudaran a la comunidad lo que saquen de ella, deberán contribuir a las obras y reparaciones y, a su vez serán beneficiarios de los frutos del bien común en proporcionalidad a su cuota... (...) El Capítulo III del CGP, que en su canon 406 preceptúa: “PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. (...) La división material será procedente cuando el bien pueda partirse sin desmedro de los derechos de los codueños, en caso contrario procederá la venta, es lo que establece el inciso segundo del artículo 2334 sustancial y 407 procesal. (...) el artículo 409 procesal dispone: “Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. 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. (...) Establece el artículo 161 del CGP que el proceso se suspenderá a solicitud de una de las partes entre otros, en el siguiente caso: “1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.” (...) Esta modalidad de suspensión es conocida como prejudicialidad, frente a la cual de tiempo atrás ha dicho la jurisprudencia constitucional: “Acerca de la prejudicialidad, brevemente debe manifestar la Corte que la misma se presenta cuando se trata de una cuestión sustancial, diferente pero conexas, que sea indispensable resolver por sentencia en proceso separado, bien ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre la que es materia del litigio o de la declaración voluntaria en el respectivo proceso, que debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca.” (...) la interpretación de las anotadas normas no puede realizarse en sentido literal justamente por tratarse de un trámite declarativo especial; empero, el artículo 278 establece que serán sentencias, entre otras, “las que deciden sobre

las pretensiones de la demanda”. Tras poner la vista en el libelo demandatorio se advierte que se pretende en el caso de marras: Bajo este contexto ¿No es entonces el auto que dispone la división o la venta la providencia que resuelve sobre la pretensión divisoria?, sin asomo de duda, pese a no corresponder propiamente a una sentencia, lo es. Y ello amerita que el juez en su labor interpretativa se aparte del entendimiento literal de la norma para auscultar su verdadero sentido en este especial juicio declarativo. (...) Es preciso traer al tema sentencia la STC7229 de 2023, mediante la cual la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia resolviendo asunto que mutatis mutandis guarda particular semejanza con el aquí debatido, decantó: “resulta inapropiado diferir la suspensión del juicio divisorio por prejudicialidad a la etapa de alegatos previa al proferimiento de sentencia de segunda instancia, como lo establece el canon 162 del Código General del Proceso, cuando la causa de dicha detención procesal sea el adelantamiento de otro juicio paralelo de pertenencia, ya sea por uno de los comuneros o incluso por terceros poseedores, como quiera que en aquel estadio, cuando de divisiones ad-valorem se trata, habrán sido vinculados terceros a la contienda, producto de su adquisición en la almoneda de los bienes materia de la división. (...) Así las cosas, una interpretación sistemática y armónica de los artículos 161, 162, 278 y 409 del CGP bajo el prisma de las sentencias C-284 de 2021 y STC7229 de 2023, permite establecer como regla que: tratándose de juicios divisorios procederá la suspensión por prejudicialidad antes de que el proceso supere la etapa de remate, siempre y cuando la providencia que resuelva sobre la pretensión divisoria dependa necesariamente de lo que se decida en proceso de pertenencia propuesto por un comunero o tercero con apariencia de buen derecho sobre los bienes perseguidos en división. (...) Para materializar el alcance integrador e interpretativo que se viene analizando, la apariencia de buen derecho no deberá emanar exclusivamente de la emisión de sentencia estimatoria en primera instancia, lo cual no se traduce en que en todos los casos la mera presentación de la demanda de pertenencia presuponga la suspensión del divisorio, claro que no, pero si demarca el deber del juez cognoscente de analizar en cada caso si existe o no apariencia de buen derecho. En el sublite, podría la a quo analizar que la demandante en posesión, según se dijo, es madre de demandante y demandado, que el actor no negó siguiera tangencialmente el ejercicio de la posesión que denunció el demandado, pues sin parar mientes manifestó que la prejudicialidad no procedía por aspectos formales o, incluso, que el proceso de pertenencia se radicó con anterioridad al divisorio. (...) Bajo este contexto, resultaría necio sostener que la prejudicialidad del proceso divisorio se encuentra inescindiblemente ligada a la existencia de sentencia estimatoria de la prescripción adquisitiva, como si lo estará a la confirmación de la apariencia de buen derecho, en ese sentido, el Juzgado de la primea instancia desacertó al ordenar la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de la pretensión divisoria, sin analizar si existe o no apariencia de buen derecho de (LHGE) quien presentó demanda de pertenencia respecto de cinco (5) de los seis (6) inmuebles que conforman la comunidad que se reclama terminar. (...)

MP: SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

FECHA: 12/03/2026

PROVIDENCIA: AUTO



Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**

**SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN**

<b>Lugar y fecha</b>	Medellín, 12 de marzo de 2026
<b>Proceso</b>	DECLARATIVO-DIVISIÓN POR VENTA
<b>Radicado</b>	05001310300720240037902
<b>Demandante</b>	CAMILO ANDRÉS TOCANCIPÁ GARCÍA
<b>Demandado</b>	DIEGO ALEJANDRO RAMÍREZ GARCÍA
<b>Providencia</b>	Auto
<b>Tema</b>	Una interpretación sistemática y armónica de los artículos 161, 162, 278 y 409 del CGP bajo el prisma de las sentencias C284 de 2021 y STC7229 de 2023, permite establecer como regla que: tratándose de juicios divisorios procederá la suspensión por prejudicialidad antes de que el proceso supere la etapa de remate, siempre y cuando la providencia que resuelva sobre la pretensión divisoria dependa necesariamente de lo que se decida en proceso de pertenencia propuesto por un comunero o tercero con apariencia de buen derecho sobre los bienes perseguidos en división.
<b>Decisión</b>	Revoca
<b>Sustanciador</b>	Sergio Raúl Cardoso González

Se decide la apelación interpuesta por el demandado frente al auto fechado 21 de octubre de 2025, mediante el cual el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín negó la suspensión del proceso por prejudicialidad y ordenó la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de la demanda.

### **1. ANTECEDENTES.**

Camilo Andrés Tocancipá García presentó demanda pretendiendo la división por venta de los inmuebles distinguidos con matrícula inmobiliaria No. 001-1042064, 001-1042127,

001-1042166, 001-1042203, 001-1042095 y 001-104-2172, de que dijo ser codueño en un 75% junto con el demandado Diego Alejandro Ramírez García propietario del restante 25%<sup>1</sup>.

Notificado, el demandado afirmó que a excepción del inmueble con matrícula 001-1042127 los bienes perseguidos en la demanda son poseídos desde el 1 de junio de 2010 por Luz Helena del Socorro García Echeverry, madre de los propietarios inscritos quien presentó demanda de pertenencia de que conoce el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín bajo el radicado 05001-31-03-009-2024-00240-00, por lo que solicitó la suspensión por prejudicialidad del proceso respecto de los inmuebles No. 001-1042064, 001-1042166, 001-1042172, 001-1042203 y, 001-1042095, planteando al paso excepciones que denominó *“posesión material reconocida por el demandado, mala fe y falta de integración del litisconsorcio necesario”*

Por auto del 21 de octubre de 2025<sup>2</sup> el juzgado de origen desestimó la suspensión por prejudicialidad, alegando que las excepciones planteadas no se encuentran contempladas en el artículo 409 del CGP, incluso, en concordancia con la sentencia C-284 de 2021 que lo declaró condicionalmente exequible. En suma, con apoyo en precedente de esta Corporación con ponencia del homologo José Omar Bohórquez Vidueñas, concluyó que no se cumplen los presupuestos necesarios para proceder en la forma requerida por el demandado en tanto el proceso no se encuentra en instancia de proferir sentencia de segunda o única instancia, en consecuencia, en la misma

---

<sup>1</sup> Ver archivo 03Demanda

<sup>2</sup> Ver archivo 31AutoDecretaVenta202400379

oportunidad decretó la venta en pública subasta de los seis (6) inmuebles perseguidos en división.

## **2. EL RECURSO.**

Contra esta decisión, el demandado presentó recurso de reposición y en subsidio apelación<sup>3</sup>, argumentando en esencia que la *a quo* de forma exegética determinó que la providencia que dispone la venta en pública subasta no tiene la naturaleza de sentencia, lo cual torna improcedente la suspensión por prejudicialidad, perdiendo de vista que el proceso divisorio:

*“...pretende acabar con la indivisión entre los comuneros y propietarios de un inmueble, pretensión que terminaría con el proceso que declare por prescripción adquisitiva de dominio de la totalidad del bien a nombre de un tercero llamado poseedor. De lo anterior, se concluye con claridad lo impertinente y delicado que es, que dentro del trámite del proceso divisorio se supere la etapa de la diligencia de remate del bien para decidir si se suspende o no por la figura de la PREJUDICIALIDAD, llevando ello a que terceras personas interesadas en rematar el inmueble a su favor, llamados postores, se vean defraudadas por los propietarios del inmueble o por el Estado mismo, a través de la Rama Judicial, al haber consignado dineros para estar en el remate y luego de la adjudicación del bien el pago de la totalidad de su valor y no lo puedan tener en su haber, porque el mismo se encuentra no sólo, en manos de un tercero legalmente poseedor que no es el propietario inscrito, sino inmerso en un proceso de PERTENENCIA, con muchas posibilidades que sea adjudicado al demandante y cuya medida de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra consolidada, inclusive, desde antes del inicio de éste proceso divisorio.”*

---

<sup>3</sup> Ver archivo 31RecursoReposicion

En apoyo de lo anterior citó sentencia STC7229 de 2023 de la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia e insistió en que el auto que ordena de división por venta es más importante que la sentencia de distribución, pues es aquel y no está el que resuelve sobre la división.

Agotado el correspondiente traslado, en providencia del 27 de enero de 2026<sup>4</sup> la *a quo* negó la reposición argumentando que en la sentencia STC7229 de 2023, se estableció como requisito para disponer excepcionalmente la suspensión por prejudicialidad en los procesos divisorios que “...*en el proceso de pertenencia iniciado con respecto a los bienes materia de la división, se cuente con sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio, aun cuando esté recurrida*”, requisito que no se cumple en el asunto de la referencia, lo cual proscribire proceder en tal sentido, ya que, la suspensión no podrá ordenarse a “*criterio*” del juez cognoscente, sino que se deben cumplir “*cada uno de los requisitos que la ley establece*”, por lo que negó la reposición y en su lugar concedió la apelación propuesta de forma subsidiaria.

### **3. CONSIDERACIONES.**

#### **3.1 COMPETENCIA.**

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente en contra de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales,

---

<sup>4</sup> Ver archivo *035AutoResuelveRecursoNoReponePrejudicialidad202400379*

como es el caso del auto que decreta o niega la división o la venta (artículo 409).

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

### 3.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Determinar si fue acertada o no la decisión de negar la suspensión por prejudicialidad y en su lugar disponer la división por venta.

### 3.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### Comunidad y proceso divisorio por venta (normatividad y jurisprudencia)

Establece el Código Civil que la comunidad “*de una cosa universal o singular*” sin que exista convención alguna es una especie de cuasicontrato<sup>5</sup>, en el cual cada comunero tiene, sobre la cosa común, los mismos derechos de los demás<sup>6</sup>; los comuneros adeudaran a la comunidad lo que saquen de ella<sup>7</sup>, deberán contribuir a las obras y reparaciones<sup>8</sup> y, a su vez serán beneficiarios de los frutos del bien común en proporcionalidad a su cuota<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> Art. 2322.

<sup>6</sup> Art. 2323.

<sup>7</sup> Art. 2326.

<sup>8</sup> Art. 2327.

<sup>9</sup> Art. 2328.

Del tenor de los artículos 1374 y 2334 de la Ley sustancial civil, se desprende el derecho de los comuneros o coasignatarios de no permanecer en indivisión, concretamente, el último de aquellos estipula 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”*, esta prerrogativa sustancial del comunero es desarrollada procesalmente por el Capítulo III del CGP, que en su canon 406 preceptúa:

*“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.*

La división material será procedente cuando el bien pueda partirse sin desmedro de los derechos de los codueños, en caso contrario procederá la venta, es lo que establece el inciso segundo del artículo 2334 sustancial y 407 procesal. En lo concerniente a la oposición admisible en el proceso divisorio, el artículo 409 procesal dispone:

*“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a*

*audiencia para interrogarlo. 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.*

*Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda”.*

Respecto de la disposición en cita, la Corte Constitucional en Sentencia C-284 de 2021 determinó que, la expresión: “*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*”, debía interpretarse bajo el entendido que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.

#### De la suspensión por prejudicialidad.

Establece el artículo 161 del CGP que el proceso se suspenderá a solicitud de una de las partes entre otros, en el siguiente caso:

*“1. Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvención. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción.”*

Continúa el artículo 162 *ibidem* estableciendo que “*La suspensión a que se refiere el numeral 1 del artículo precedente solo se decretará mediante la prueba de la existencia del proceso*

*que la determina y una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia”. Esta modalidad de suspensión es conocida como prejudicialidad, frente a la cual de tiempo atrás ha dicho la jurisprudencia constitucional<sup>10</sup>:*

*“Acerca de la prejudicialidad, brevemente debe manifestar la Corte que la misma se presenta cuando se trata de una cuestión sustancial, diferente pero conexas, que sea indispensable resolver por sentencia en proceso separado, bien ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre la que es materia del litigio o de la declaración voluntaria en el respectivo proceso, que debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca.*

*Con un sentido amplio y comprensivo, se la ha querido determinar en una fórmula precisa y concreta, diciendo que es "prejudicial" toda cuestión jurídica cuya resolución constituya un presupuesto para la decisión de la controversia principal sometida a juicio. Carnelutti señala que ‘se habla de cuestiones prejudiciales cuando en rigor de terminología es prejudicial toda cuestión cuya solución constituye una premisa de la decisión en otros litigios’. Por su parte, cuestión prejudicial significa una etapa anterior al juicio y según Manzini, ‘es toda cuestión jurídica cuya resolución constituya un presupuesto para la decisión de la controversia principal sometida a juicio.*

*Con base en lo anterior se ha afirmado que un proceso debe ser suspendido “cuando exista una cuestión sustancial que no sea procedente resolver en el mismo proceso y cuya resolución sea necesaria para decidir sobre el objeto del litigio”<sup>11</sup>. En este sentido, la jurisprudencia constitucional ha sido clara en señalar que los jueces deben ser rigurosos en la aplicación de la figura de suerte que no se constituya en una herramienta dilatoria de los procesos que atenten contra el derecho de administración de justicia y vaya en contravía de los principios de celeridad y economía procesal.”*

---

<sup>10</sup> Auto A278 de 2009, Corte Constitucional.

### 3.4 CASO EN CONCRETO.

A no dudar, el proceso divisorio se ubica dentro de los juicios declarativos con disposiciones especiales de que trata el Capítulo II de la Ley 1564 de 2012. Concretamente, en lo que atañe a la división por venta el artículo 409 *ibidem* conceptúa 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*”, es decir, la solución de la pretensión que, en estos juicios es medularmente poner fin a la indivisión, se resuelve por regla general por auto y no por sentencia, de ahí que, una lectura exegética de la norma en cita permita concluir sin mayores miramientos que en estos procesos no procedería la suspensión por prejudicialidad sino hasta que el proceso se encuentre “*en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia*”, decisión que es posterior al fin de la indivisión y que tiene por objeto único determinar cómo será partida la cosa o distribuido el producto del remate.

Sin embargo, la interpretación de las anotadas normas no puede realizarse en sentido literal justamente por tratarse de un trámite declarativo especial. Así, véase como el artículo 161 del CGP determina que la suspensión por prejudicialidad procederá cuando “*la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvención*”, empero, el artículo 278 *ajusdem* establece que serán sentencias, entre otras, “**las que deciden sobre las pretensiones de la demanda**”. Tras poner

la vista en el libelo demandatorio se advierte que se pretende en el caso de marras:

**PRIMERA:** Que se decrete la **DIVISIÓN POR VENTA** y se ordene mediante subasta pública la venta de los siguientes bienes que en común y en proindiviso son de propiedad de **CAMILO ANDRÉS TOCANCIPA GARCIA** en una proporción del SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75%) y de **DIEGO ALEJANDRO RAMIREZ GARCIA**, en una proporción del VEINTICINCO POR CIENTO (25%):

Bajo este contexto *¿No es entonces el auto que dispone la división o la venta la providencia que resuelve sobre la pretensión divisoria?*, sin asomo de duda, pese a no corresponder propiamente a una sentencia, lo es. Y ello amerita que el juez en su labor interpretativa se aparte del entendimiento literal de la norma para auscultar su verdadero sentido en este especial juicio declarativo.

En el ejercicio de esa labor hermenéutica y, de cara al caso concreto, es preciso aludir a la interpretación integradora que del artículo 409 de la Ley Procesal Civil efectuó la Corte Constitucional en sentencia C284 de 2021, según la cual, en los procesos divisorios a la par con el pacto de indivisión podrá alegarse la prescripción extintiva. Entendimiento que justificó la Corporación en los siguientes razonamientos:

*“...la Sala advierte que la prescripción adquisitiva de dominio que opera en favor de uno de los comuneros con exclusión de otros es un asunto que: (i) puede configurarse en el marco de la comunidad; (ii) efectivamente no puede alegarse en el proceso divisorio; (iii) tiene una incidencia sustancial en el objeto del proceso divisorio; y (iv) se trata de una circunstancia que guarda íntima relación con la protección de la propiedad privada y los principios*

*constitucionales a los que obedece la protección jurídica de la posesión y de la prescripción como un modo de adquirir el dominio.*

*62.- El objeto del proceso divisorio está delimitado por la división de la cosa común, razón por la que los presupuestos para su desarrollo exigen la concurrencia de dos circunstancias. De un lado, una pluralidad de personas y, de otro, **la titularidad del dominio común sobre el objeto.** En efecto, como se explicó ampliamente en esta providencia, la pretensión concreta de este trámite se circunscribe a terminar la comunidad, ya sea mediante la división material del bien o su venta para repartirse el producto entre los condueños.*

...

*La norma acusada, según los planteamientos del cargo, elimina una defensa relevante para el proceso divisorio, que afecta el derecho de defensa de quien consolidó el dominio por usucapión y, en consecuencia, también desconoce el derecho a la propiedad y los fines constitucionales asociados a la protección constitucional de la posesión. Esta circunstancia tiene incidencia el rigor del examen, por cuanto el artículo 29 superior, y en particular, **los derechos de contradicción y defensa, constituyen garantías fundamentales que aseguran que el acceso a la justicia no sea formal o nominal, sino que las personas cuenten con posibilidades reales de exigir y obtener la protección de sus derechos e intereses en los mecanismos administrativos y judiciales.** Por lo tanto, la jurisprudencia constitucional ha precisado que la afectación de los derechos fundamentales, como en este caso el debido proceso, particularmente de las garantías de contradicción y defensa, aumentan el rigor del escrutinio.” (Se destaca)*

Emerge diamantino que la excepción o pretensión de usucapión importa en los procesos divisorios por un trascendental aspecto y es que, aquel tiene por finalidad poner fin a la comunidad de dueños, mientras que la pertenencia busca declarar la adquisición por prescripción de un predio, en otras palabras, en

el proceso divisorio quien demanda y a quien se demanda debe necesaria e inexorable ser comunero y la comunidad bien podría terminar vía prescripción adquisitiva, lo cual de entrada permite concluir que las resultas del proceso de pertenencia, concomitante al divisorio, podría incidir directamente en la resolución de la pretensión divisoria.

Al efecto, es preciso traer al tema sentencia STC7229 de 2023, mediante la cual la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia resolviendo asunto que *mutatis mutandis* guarda particular semejanza con el aquí debatido, decantó:

*“... resulta inapropiado diferir la suspensión del juicio divisorio por prejudicialidad a la etapa de alegatos previa al proferimiento de sentencia de segunda instancia, como lo establece el canon 162 del Código General del Proceso, cuando la causa de dicha detención procesal sea el adelantamiento de otro juicio paralelo de pertenencia, ya sea por uno de los comuneros **o incluso por terceros poseedores**, como quiera que en aquel estadio, cuando de divisiones ad-valorem se trata, habrán sido vinculados terceros a la contienda, producto de su adquisición en la almoneda de los bienes materia de la división.*

*En otros términos, la decisión sobre la suspensión por prejudicialidad del proceso divisorio, en el cual se ordenó culminar la indivisión mediante pública subasta, prejudicialidad derivada del adelantamiento de otro juicio de pertenencia que tiene por objeto los bienes materia de la almoneda, no puede prolongarse hasta que el trámite divisorio esté en la etapa de alegaciones de segunda instancia, toda vez que superaría la etapa de la venta en pública subasta, que a su vez generará la posible vulneración de prerrogativas fundamentales, de un lado, para el poseedor que adquirió por usucapión el bien objeto de ambos litigios y, de otro lado, para cualquier tercero adquirente en el remate llevado a cabo en el juicio divisorio si a la postre éste litigio debiera terminar anticipadamente*

*con ocasión del juicio de pertenencia.*

*De destacar que el proceso divisorio pretende acabar con la indivisión entre comuneros, la cual culminaría con la declaratoria de adquisición por prescripción adquisitiva de dominio de la totalidad del bien, de donde brota nítido lo impertinente de que en el trámite divisorio supere la etapa de remate del bien para decidir si se suspende por prejudicialidad.” (Se destaca)*

Advirtiéndole que la “anomalía” de excluir de los procesos divisorios la oposición cimentada en la posesión, emanada del artículo 409 *ibidem*, al paso perdía de vista que la pretensión divisoria “culminaría con la declaratoria de adquisición por prescripción adquisitiva de dominio de la totalidad del bien”, consideró la Corporación que sería “impertinente” permitir que el proceso divisorio llegue a la etapa de remate para determinar si se suspende o no por prejudicialidad, por lo que continuó indicando:

*“Por lo tanto, en pro de evitar perpetuar la situación anómala de marras, en relación con los procesos divisorios iniciados con antelación a la expedición de la sentencia C-284 de 2021 de la Corte Constitucional, en los cuales algún comunero excepcionó la prescripción adquisitiva del dominio del bien materia de la división, fue rechazada su defensa y a la postre él obtuvo sentencia de usucapión en proceso paralelo, considera la Corte que la decisión viable es la suspensión por prejudicialidad civil, la cual deberá adoptarse con anterioridad a la práctica de la diligencia de remate, cuando de divisiones ad-valorem se trate.*

*Con otras palabras, si bien la regla general para que opere la suspensión por prejudicialidad es la regulada en los cánones 161 y 162 del Código General del Proceso, los cuales establecen que será procedente sólo cuando el proceso que debe suspenderse esté en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia, en tratándose de procesos divisorios dicha regla general deberá tener excepción, consistente en que la suspensión por prejudicialidad se deberá decretar antes de la diligencia de remate, cuando se divisiones ad-valorem se trate.*

*Lo anterior en aras de evitar la confrontación de los derechos fundamentales del rematante del bien en la pública subasta que se lleve a cabo en el proceso divisorio, a la sazón nuevo propietario del bien, en relación con los del adquirente por prescripción adquisitiva del dominio.”*  
(Se destaca)

Así las cosas, una interpretación sistemática y armónica de los artículos 161, 162, 278 y 409 del CGP bajo el prisma de las sentencias C-284 de 2021 y STC7229 de 2023, permite establecer como regla que: tratándose de juicios divisorios procederá la suspensión por prejudicialidad antes de que el proceso supere la etapa de remate, siempre y cuando la providencia que resuelva sobre la pretensión divisoria dependa necesariamente de lo que se decida en proceso de pertenencia propuesto por un comunero o tercero con apariencia de buen derecho sobre los bienes perseguidos en división.

Anótese que con posterioridad al auto del 27 de febrero de 2023 (Rad. 002 2021 00174 01), que se cita por la primera instancia, el homólogo José Omar Bohórquez Vidueñas, acogiendo el lineamiento trazado por la Corte Suprema de Justicia profirió decisión el 12 de febrero de 2024 (Rad. 007 2022 00270 01) en la cual indicó:

*“Entonces, contrario a lo indicado por el a quo, la lectura normativa plasmada en la doctrina atrás referida, tiene como fin evitar que se remate el bien a dividir, cuando existe un asunto que de una manera u otra involucre el mismo, y es que en asuntos divisorios la subasta ocurre antes de la sentencia, siendo esta última no definitiva para el pleito, sino, para distribuir el producto de la almoneda (art. 411 procesal civil).”*

Ahora, es cierto, como concluyó la *a quo*, que en la sentencia antes citada (STC7229) el máximo órgano de cierre en materia civil remató sus argumentos indicando que la excepción en cuestión dependerá de la estimación de la “*apariencia de buen derecho*”, supeditada a que se “*cuenta con sentencia que declara la prescripción adquisitiva del dominio, aun cuando esté recurrida*”. Sin embargo, esta Sala considera que tal requisito solo podrá atender al caso concreto allí resuelto, en el cual, en primera y segunda instancia se había acogido la pretensión de prescripción, pues un entendimiento generalizado resulta contradictorio con el fundamento que soportó la decisión, pues, si el proceso de pertenencia no cuenta con sentencia para el momento en que se ordenó el remate, pero, después de materializado éste se emite decisión estimatoria de la usucapión, se consolidaría la afectación para los terceros vinculados al juicio divisorio (rematantes), a quienes se pretende justamente proteger con la habilitación de la suspensión previo al remate.

Dicho de otro modo, ningún sentido tendría esperar a la culminación del proceso de pertenencia para suspender el divisorio pues, para ese momento podría ya haberse rematado el bien que los comuneros perdieron por prescripción extintiva, es decir, del cual ya no eran dueños. Además, la sentencia estimatoria de la prescripción adquisitiva no puede equipararse a la apariencia de buen derecho que, *mutatis mutandis* ha sido entendida por la Sala Plena del Consejo de estado así: “*...apariencia de buen derecho, se configura cuando el Juez encuentra, luego de una apreciación provisional con base en un conocimiento sumario y juicios de verosimilitud o probabilidad, la*

*posible existencia de un derecho*<sup>11</sup>, la sentencia de primera instancia, aunque pueda revocarse no es ya una apreciación provisional, sumaria o probabilista del asunto, sino que responde al agotamiento de todas las etapas necesarias para emitir una decisión de fondo, insístase pese a que pueda no ser la definitiva.

Con base en ello, para materializar el alcance integrador e interpretativo que se viene analizando, la apariencia de buen derecho no deberá emanar exclusivamente de la emisión de sentencia estimatoria en primera instancia, lo cual no se traduce en que en todos los casos la mera presentación de la demanda de pertenencia presuponga la suspensión del divisorio, claro que no, pero si demarca el deber del juez cognoscente de analizar en cada caso si existe o no apariencia de buen derecho, para lo cual podrá acudir bien a las máximas de la experiencia, a los razonamientos lógicos o incluso remitirse al expediente de la usucapión para resolver el asunto. En el *sub lite*, podría la *a quo* analizar que la demandante en posesión, según se dijo, es madre de demandante y demandado, que el actor no negó siguiera tangencialmente el ejercicio de la posesión que denunció el demandado, pues sin parar mientes manifestó que la prejudicialidad no procedía por aspectos formales<sup>12</sup> o, incluso, que el proceso de pertenencia<sup>13</sup> se radicó con anterioridad al divisorio<sup>14</sup>.

Bajo este contexto, resultaría necio sostener que la prejudicialidad del proceso divisorio se encuentra inescindiblemente ligada a la existencia de sentencia estimatoria

---

<sup>11</sup> Providencia del 17 de marzo de 2015, Exp. 2014-03799. C.P. Sandra Lisset Ibarra Vélez, citada en sentencia 00291 del 7 de mayo de 2018, Ref. 11001-03-24-000-2016-00291-00 Consejera María Elizabeth García González.

<sup>12</sup> Ver archivo *16DescorreExcepciones*

<sup>13</sup> 16 de julio de 2024 (Rad. 05001310300920240024000)

<sup>14</sup> 20 de septiembre de 2024.

de la prescripción adquisitiva, como si lo estará a la confirmación de la apariencia de buen derecho, en ese sentido, el Juzgado de la primea instancia desacertó al ordenar la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de la pretensión divisoria, sin analizar si existe o no apariencia de buen derecho de Luz Helena García Echeverri quien presentó demanda de pertenencia respecto de cinco (5) de los seis (6) inmuebles que conforman la comunidad que se reclama terminar.

Por lo visto se revocará la providencia recurrida y, en su lugar, se ordenará a la *a quo* que previo a disponer el remate de los bienes perseguidos en división, establezca si existe o no apariencia de buen derecho de la demandante en pertenencia Luz Helena García Echeverri, surtido lo cual definirá si procede o no la suspensión, sin volver sobre los requisitos aquí analizados. Sin lugar a condena en costas por la segunda instancia pues no constan causadas.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

#### **4. RESUELVE.**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto del 21 de octubre de 2025, por medio del cual se ordenó la venta en pública subasta, en su lugar, **ORDENAR** al juzgado de origen que previo a disponer el remate de los bienes perseguidos en división, establezca si existe o no apariencia de buen derecho de la demandante en pertenencia Luz Helena García Echeverri, surtido lo cual definirá

Proceso	Declarativo – División por venta
Radicado	05001310300720240037902

si procede o no la suspensión, sin volver sobre los requisitos aquí analizados.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas.

**TERCERO:** REMITIR el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

*(Firma electrónica)*

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

**Firmado Por:**

**Sergio Raul Cardoso Gonzalez**

**Magistrado**

**Sala 001 Civil**

**Tribunal Superior De Medellin - 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: **3d2498c5082d063339cd1f1433b562c2879f3a8a5a959d9fdf4c43b649d7ac6c**

Documento generado en 12/03/2026 01:15:15 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**