

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Neira - Caldas

PROCESO: DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE: ARNOLDO DE JESUS HOLGUIN
DEMANDADAS: GRACIELA CARDENAS Y OTROS
RADICACION: 2019-00245

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO No. 0515 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2021, NOTIFICADO POR ESTADO EL 12 DE OCTUBRE DE 2021.

MOISES AGUDELO AYALA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.361.528 expedida en Tuluá (V), abogado en ejercicio, portador de la con tarjeta profesional No. 68.337 del C.S.J., conocido de autos dentro del proceso de la referencia, concurro respetuosamente ante su H. despacho, a efectos de interponer recurso de reposición en contra del auto no. 0515 del 11 de octubre de 2021, notificado por estado el 12 de octubre de 2021., mediante el cual se decretó la venta del inmueble objeto de litigio, *"para distribuir su producto entre los condueños ARNOLDO DE*

JESUS HOLGUIN LOPEZ, GRACIELA CARDENAS AGUDELO, TERESA GOMEZ VASQUEZ, JOSE DARIO HOLGUIN LOPEZ, GERMAN DE JESUS HOLGUIN LOPEZ, JAIME GALVEZ y HEREDEROS INDETERMINADOS del señor GONZAGA GRISALES LOPEZ, proporcionalmente a sus derechos sobre el inmueble..."

Dicha venta en subasta pública la ordena el Juez sin tener en cuenta varios aspectos fundamentales que se han dado en este proceso. Primero, tenemos que el extremo activo SOLICITÓ en su escrito de demanda la venta del bien común por el derecho del **0.2083325%** que tiene sobre la totalidad del inmueble, y que según al dictamen pericial que aportó, corresponde ese porcentaje a la suma de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS CON QUINIENTOS NOVENTA Y UN CENTAVOS DE PESO (\$229.166,591).

En segundo lugar, de todos los comuneros solo una compareció al proceso y esa es mi procurada, quien se opuso a las pretensiones de la demanda por cuanto además de ser comunera es poseedora, y su interés en la causa no es el de dividir o vender su cuota parte, no se opone a la indivisión. Los otros comuneros guardaron silencio o actúan mediante curador ad litem, auxiliares de la justicia que no tienen la capacidad de licitar o de disponer de los derechos de las personas que representa, tal como lo indica el artículo 56 del Código General del Proceso:

"El curador ad litem actuará en el proceso hasta cuando concurra la persona a quien representa, o un representante de esta. Dicho curador

*está facultado para realizar todos los actos procesales que no estén reservados a la parte misma, **pero no puede recibir ni disponer del derecho en litigio.*** (Subrayas y negrillas propias.)

LOS ARGUMENTOS QUE RESPALDAN LOS REPAROS O RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA DE MARRAS, LOS ESTRUCTURO DE LA SIGUIENTE MANERA.

I DE CARÁCTER LEGAL

El artículo 2336 del Código Civil establece:

"Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa."

Es decir que, como quiera que el demandado ha solicitado de entrada la venta de la cosa común, y los demás comuneros no han manifestado su voluntad de dividir o vender a excepción de mi procurada que se opuso a la división o venta, la señora Graciela Cardenas Agudelo tiene la potestad de comprar el derecho del demandante tal como lo ha previsto la norma en cita.

Además, téngase muy en cuenta que ordenar la venta den detrimento de los derechos de los comuneros que no se hicieron parte dentro del proceso, vulnera sus derechos a la propiedad privada como garantía fundamental (art. 58 C.P), máxime que mi procurada como copropietaria tampoco quiere



la venta en subasta pública y que fuera de su derecho de cuota, se disponga del derecho de posesión que ejerce sobre el inmueble cuando haciendo uso de las prerrogativas legales se puede decretar la venta parcial del derecho ínfimo que reclama el demandante.

II DE CARÁCTER CONSTITUCIONAL

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

III DE CARÁCTER JURISPRUDENCIAL

La venta parcial de la cosa común ha sido objeto de control constitucional mediante la sentencia C-791 del 2006, en la cual se indicó:

(...)



"Al tratarse de un proceso divisorio en el que procede la venta del bien común y no la división material del mismos, él o los demandantes comuneros deben tener presente que si bien tienen el derecho a no permanecer en la indivisión, y que la naturaleza de dicha acción en el caso concreto consiste en vender o enajenar la cuota o cuotas partes proindiviso, en cabeza de los demandados también se encuentra el derecho a permanecer en la indivisión si no han expresado una voluntad contraria, teniendo en consecuencia también el derecho a conservar la propiedad de su cuota parte.

Distintos intereses pueden motivar a cada una de las partes en el proceso divisorio de venta de la cosa común, por lo que el derecho preferente de compra a favor de los demandados encuentra una justificación constitucional como lo es perseguir ejercer las prerrogativas propias del derecho a la propiedad, que para unos puede estar en terminar la comunidad y para otros en conservarla dentro del proceso de venta de la cosa común.

En el proceso divisorio de venta de la cosa común, el o los comuneros demandantes buscan no permanecer en estado de indivisión a través de la venta del bien -a lo que no podrán oponerse los demandados-, pretensión que quedaría satisfecha cuando se logra tal cometido bien porque los demás comuneros accedan a la propiedad de la cuota parte de aquellos y paguen el valor correspondiente, o bien porque finalmente el bien sea rematado con la opción en éste caso para cualquier comunero o un tercero de adquirir la propiedad del bien, existiendo una división posterior ad-valorem.

Cabe recordar, que a los comuneros demandados les puede animar un interés distinto al del demandante como lo es el conservar la comunidad, el legislador previo precisamente la facultad de ejercer el derecho preferente de compra, señalando que decretada la venta del bien común, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en



firme, los demandados podrán ejercer dicho derecho, para lo cual al juez corresponde determinar el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo, se prevendrá para que se efectúe la consignación y una vez efectuada se proferirá sentencia adjudicando el derecho a los compradores.

El medio empleado por el legislador resulta adecuado y necesario a la consecución del fin establecido por cuanto los comuneros demandados podrán ejercer el derecho preferente de compra, conservando su calidad de comunero, sobre el derecho o cuota parte del demandante, evitando así que también pase a manos de terceros por remate del mismo. Y, a la vez se podrá satisfacer el interés del comunero demandante de no permanecer en la comunidad a través de la venta de lo que le corresponde sobre el bien común.

(...)”

Es claro entonces que mi defendida le asiste derecho en comprar parcialmente el bien común de la cuota parte que reclama el demandante a fin de conservar su derecho de cuota, más cuando en esta especialísima oportunidad, los demás comuneros no han manifestado su voluntad de dividir o vender, y que el curador ad-litem no puede disponer de los derechos de los comuneros que representa y que no se hicieron parte en el proceso.

Por lo tanto, y conforme a lo expuesto, solicito señor juez se sirva reponer para modificar el auto recurrido, para que, en su lugar, ordene **NO** la venta de la totalidad del bien, sino el derecho de cuota del solicitante ARNOLDO DE JESUS HOLGUIN LOPEZ, en este caso el derecho del 0.20833325,



Moisés
Agudelo Ayala
Abogados
Usted tiene derecho

radicado en el bien inmueble, que ha sido descrito con la matrícula inmobiliaria No 110-3132 de la oficina de registro de Neira Caldas.

Con afecto y consideración,

Cordialmente,

MOISES AGUDELO AYALA