



República de Colombia
JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Veinticinco (25) de Enero de Dos Mil Veintidós (2022)-
 Radicado: 2019-00749

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	RODOLFO GÓMEZ RAIGOZA
DEMANDADO	DORA LIGIA CADAVID HERNÁNDEZ
NUMERO DE PROVIDENCIA	23 DE 2022
INSTANCIA	PRIMERA INSTANCIA
DECISIÓN	ORDENA LA DIVISION POR VENTA

ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial idóneo y previo los tramites especiales establecidos para llevar a efecto proceso DIVISORIO, pretende el señor RODOLFO GÓMEZ RAIGOZA, se ordene la DIVISION POR VENTA del bien raíz en común y proindiviso de propiedad de este y de DORA LIGIA CADAVID HERNÁNDEZ demandada al interior del presente trámite.

Previo examen de los requisitos formales la presente demanda fue admitida mediante auto de fecha 20 de agosto de 2019 (fl. 70 pg 143 pdf), ordenándose correr traslado por el término de diez (10) días a la parte accionada.

La petición objeto de Litis se fundamenta en los siguientes hechos:

El bien inmueble respecto del cual se solicita la división material, se encuentra ubicado en la Calle 21 A N°57-43 apartamento 101, primer piso de Medellín, folio de matrícula inmobiliaria N°001-576402, cuya cabida y linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública N°2180 del 24 de mayo de 2007.

Entre los copropietarios del bien inmueble objeto de división no se ha pactado indivisión.

En vista de lo anterior, se solicita al Despacho se decrete la división por venta del inmueble, se acepte el avalúo aportado del predio, se ordene la inscripción de la demanda y se condene en costas.

CONTRADICCIÓN

La demandada quedó notificada en debida forma y presentó contestación a la demanda aportada de manera extemporánea, providencia que fue confirmada por el superior en sede de apelación.

Teniendo en cuenta que al interior de la contestación a la demanda se desprende la denuncia de supuestos hechos punibles, si bien el escrito de contestación a la demanda no fue tenido en cuenta por resultar extemporáneo, el trámite penal informado no fue pasado por alto por esta Agencia Judicial quien en procura de una recta y eficaz administración de justicia requirió a la parte demandada para que en el término de diez (10) días posteriores a la notificación por estado, informara al Despacho si existe investigación o trámite judicial activo en contra de la parte demandante que verse sobre la titularidad que este tiene respecto del bien inmueble objeto de división; de ser así informaría el radicado, el Despacho donde este cursa, el estado del trámite y última actuación. Lo anterior, con observancia a lo previsto en el numeral 1 artículo 161 del Código General del Proceso.

Dado el silencio de la parte frente a tal requerimiento el Despacho ordenó oficiar a la Fiscalía General de la Nación, a efectos de que se sirviera informar sobre la existencia de investigación o trámite judicial activo en contra de la parte demandante que verse sobre la titularidad que este tiene respecto del bien inmueble identificado con FMI 001-576402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur; con anotación del radicado, el Despacho donde este cursa, el estado del trámite y última actuación y ordenó oficiar también al Juzgado Dieciocho Civil de Circuito de Medellín, para que se sirviera remitir copias del expediente, 05001310301120100011000 donde es demandante RODOLFO GOMEZ RAIGOZA y demandados DORA LIGIA CADAVID HERNANDEZ y AVILIO DE JESUS MARTINEZ QUINCHIA.

Conforme requerimientos anteriores, el Despacho, mediante providencia del 16 de marzo de 2021 puso en conocimiento de las partes el expediente de radicado remitido por el Juzgado Dieciocho Civil de Circuito de Medellín de radicado 05001310301120100011000 donde es demandante RODOLFO GOMEZ RAIGOZA y demandados DORA LIGIA CADAVID HERNANDEZ y AVILIO DE JESUS MARTINEZ QUINCHIA, y mediante auto del 11 de mayo de 2021 puso en conocimiento memorial donde el

apoderado judicial de la parte actora se sirvió allegar certificado expedido por la Fiscalía General de la Nación mismo que da cuenta que consultado en el sistema de información SPOA el número de cédula del demandante, a la fecha no cursan investigaciones en su contra.

Valga aclarar entonces que surtido a cabalidad el control de legalidad y bajo el entendido de la contestación extemporánea que ya se enunció, no puede advertirse entonces oposición frente a los hechos ni pretensiones de la demanda, ni medio exceptivo alguno consistente en pacto de indivisión o petición de mejoras.

Así las cosas, toda vez que no existe ninguna clase de excepción que enerve las pretensiones, procede el Despacho previas las siguientes consideraciones.

ACTUACION DEL DESPACHO.

La demanda fue admitida por auto de 20 de agosto de 2019 (fl.70 pg 143 pdf) como ya se dijo, la inscripción de la demanda sobre el bien objeto de debate, ya se encuentra debidamente registrada (fls. 85 y stes pg 173 pdf y stes).

Por lo anterior y teniendo en cuenta que en el presente proceso no se propusieron excepciones, ni se formuló oposición a la división por venta, ni alego pacto de indivisión se dará aplicación a la norma procesal que da cuenta que ha de procederse integrado como está el contradictorio a resolver por medio de auto la división o la venta solicitada según corresponda, sin que se haga necesario convocar a audiencia para ello.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar, que en el presente caso se encuentran satisfechos los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además de que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado.

Para efectos de resolver sobre la división por venta solicitada, debe partirse de los presupuestos jurídicos que han de ser el soporte de la decisión que al efecto corresponda:

Establece el artículo 2322 de nuestro código civil lo siguiente:

*“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.”*

Según jurisprudencia muy reiterada se han señalado como características

de la comunidad las siguientes:

"Características de la comunidad. "En la comunidad existe una relación o conjunto de relaciones en que aparecen como sujetos, varias personas conjuntamente".

"En cuanto a las cosas sobre que recae, los doctrinantes clasifican la comunidad en de cosa singular, de objeto múltiple y de universalidad, división tripartita que es importante para determinar la naturaleza jurídica del derecho de cada comunero sobre el conjunto de los bienes comunes y sobre el derecho de cada copartícipe en cada uno de los bienes en particular".

"En opinión de ciertos autores, el comunero tiene en el conjunto de los bienes indivisos, un derecho individual, una fracción de dominio individual. Otros sostienen que el derecho de cada copartícipe sobre el conjunto de los bienes comunes, llamado cuota parte, es un derecho de propiedad colectiva que se caracteriza porque las facultades de dominio: uso, goce y disposición, se presentan en forma restringida y no en la forma amplia y absoluta del dominio exclusivo o individual".

"Los expositores están de acuerdo en que en las comunidades de objeto simple, cada comunero tiene un derecho de dominio individual, según unos, y colectivo en opinión de otros, sobre la cosa común; el copartícipe tiene dominio sobre su cuota en la masa y ésta se identifica con el único bien común"

"En relación al derecho de cada comunero en las comunidades de objeto múltiple y en las universalidades, hay discrepancias sobre su naturaleza: para algunos, se trata de un verdadero derecho de dominio; para otros, una simple expectativa de dominio. Los sustentadores de la primera tesis, se apoyan en dos argumentos, a saber: a) Que no es nula la venta de uno de los objetos comunes realizada por uno de los comuneros, porque dicha venta puede quedar en firme si a éste se adjudica el bien, y aun si no se le adjudicase, la venta puede validarse considerándola como venta de cosa ajena; y b) Que el comunero puede reivindicar una cuota determinada pro indiviso de una cosa singular. "De manera, pues, que el derecho del comunero sobre cada uno de los bienes es un derecho de dominio, sometido a una condición suspensiva o una resolutoria. La suspensiva consiste en la incertidumbre de que se le adjudique el bien; la resolutoria, en que no se le adjudique". (Revista de Derecho y Jurisprudencia Chilena, t. XVI, pág. 372).

"Los sostenedores de la segunda teoría, que es la predominante, consideran que el comunero en las comunidades de objeto múltiple o en las de universalidades no tiene dominio sobre cada una de las cosas en particular. Al respecto ha dicho la Corte: "Es preciso distinguir entre la comunidad en un acervo de bienes y la comunidad en una cosa determinada. Respecto de la primera, ninguno de los partícipes tiene cuotas de dominio definidas en cada uno de los bienes que constituyen el acervo común, de modo que al hacerse la partición bien pueden vincularse los derechos de los comuneros en distintos bienes; en tanto que en lo que toca en la segunda comunidad, la cuota de dominio está radicada en cosa determinada, y puede procederse a la división material o a la venta, según el caso. Ninguna disposición legal se opone a que la primera comunidad pueda resolverse en varias de la segunda naturaleza, pues hay diferencia cardinal entre las dos". (t. XXXVI, 120).

"Mientras la comunidad no se haya liquidado, los copartícipes no tienen individualmente la propiedad de ningún cuerpo cierto de los que componen la comunidad. Tienen cuotas o derechos de copropiedad, que es propiedad en común, pero no propiedad propiamente dicha, que es dominio exclusivo. En consecuencia, el comunero puede enajenar su cuota, su derecho de copropietario, que es lo que tiene; no cuerpo cierto, para lo cual tendría que ser titular de la propiedad, que es lo que no tiene. De donde se sigue que la venta de un cuerpo cierto, celebrada por uno de los copropietarios, es simplemente venta de cosa ajena y se rige, en consecuencia, por las disposiciones que gobiernan esta figura; según lo establece el artículo 779 del Código Civil, para toda especie de comunidad, y el 1401 ibídem, para la comunidad herencial". (CSJ, Cas. Civil, Sent. jul. 17/74).

Ahora cuando en los títulos de adquisición no se ha señalado expresamente la proporcionalidad de las cuotas se ha entendido que ese silencio se llena con la presunción legal de considerar iguales las cuotas de

los comuneros. Como sustento de la anterior afirmación se permite el Despacho citar el siguiente aparte jurisprudencial:

“Se presume la igualdad de cuotas entre comuneros. ”1. Se ha entendido que cuando dos o más personas tienen conjuntamente sobre la misma cosa y sobre cada una de sus partes el derecho de propiedad, son copropietarias, evento en que el señorío o derecho cuotativo de cualquiera de ellas en el bien puede ser igual al de los otros condómines, ora inferior o superior, proporciones todas esas que en principio se determinan mediante el título que le da derecho a participar a cada una en la comunidad, como sucede cuando la indivisión surge de un acto voluntario y en él los varios interesados han precisado sus cuotas o derechos en la comunidad”.

“2. Empero, como puede ocurrir que en el título que sirve de veneno a la comunidad los indivisarios no hayan determinado expresamente la extensión o proporcionalidad de sus cuotas, en este caso el silencio ha sido sorteado por las legislaciones de diferentes países europeos y americanos con la presunción legal de considerar iguales las cuotas de los comuneros, como ciertamente aparece en los estatutos civiles de España (art. 393), Suiza (art. 646), Perú (art. 970), y Guatemala (art. 486), entre otros. En Colombia y en los países donde no se ha zanjado la dificultad en la forma que se acaba de expresar, la doctrina se ha inclinado por seguir el mismo derrotero de la presunción referida, al considerar que ella encaja en la lógica de lo razonable, tal como se observa con apoyo en norma similar a la que consagra nuestro artículo 2325 del Código Civil en las obras de Luis Claro Solar, Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, Ramón Meza Barros, Fernando Vélez y otros. Así, por ejemplo, éste último expresa: (...)”

“3. Entonces, para el evento en que no aparezca determinada la cuota de los comuneros en el título que les da derecho a los indivisarios a participar en la comunidad, ha de considerarse, como lo advierte la doctrina antes referida, que sus derechos cuotativos son iguales, lo cual, desde luego, admite prueba en contrario”. (CSJ, Cas. Civil, Sent. feb. 24/95, Exp. 4258. M.P. Nicolás Bechara Simancas).

No obstante en el presente proceso, se tiene que conforme al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 001-576402 se hace referencia expresa a los derechos de cuota de cada uno de los comuneros, y en efecto cada uno de ellos tiene igual cuota sobre el bien objeto de división.

Conforme al artículo 406 del Código General del Proceso, que derogó el artículo 467 del Código de procedimiento civil que a su vez subrogó el artículo artículo 2334 del código civil:

“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”.

Conforme a la norma precitada es claro que en los procesos de división por venta los destinatarios de esa pretensión y quien así la invoca tienen que ostentar necesariamente la calidad de dueños, así se desprende de la normatividad que hemos señalado y es precisamente la interpretación que a dichas normas se ha dado enfáticamente por la jurisprudencia que al respecto a reseñado:

“La comunidad sólo recae sobre derechos reales. “En otras palabras, para el Tribunal la figura jurídica de la comunidad sólo se da en materia de derechos reales, y por eso cuando la declaración de existencia de la misma, dice, está referida en particular al derecho de propiedad, como sucede en este caso, él o los destinatarios de esa pretensión tienen que ostentar necesariamente la calidad de dueños, porque de lo contrario, si alguno de esos demandados o todos carecen de dicho derecho real, no habría legitimación por pasiva. Así se deduce claramente del fallo recurrido en casación al citar el ad quem en él “por ser pertinente” jurisprudencia de esta Corte según la cual “...aun cuando un sector de la doctrina y algunas legislaciones foráneas le asignan al vocablo una significación mucho más amplia, en el Código Civil Colombiano el término comunidad se emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho de propiedad (o de otro derecho real) que estaba en cabeza de una sola persona, entre dos o más sujetos. Ese fraccionamiento del derecho da lugar, en ocasiones, a una comunidad singular, y en otras a una de carácter universal...”. (CSJ, Cas. Civil, Sent. nov. 29/96. Exp. 4721. M.P. Nicolás Bechara Simancas).

Tenemos pues, como presupuestos de la demanda que a ella deberán acompañarse prueba de que el demandante y demandado son condueños y certificado de tradición y libertad del inmueble con el que pueda verificarse la situación jurídica del bien y el dictamen pericial al que hace referencia la disposición normativa de la referencia.

Así se entiende de la norma mencionada y lo ha explicado claramente el Tribunal Superior de Medellín en varias providencias, para citar solo alguna de ellas nos permitimos transcribir el siguiente aparte:

“Solamente los dueños están legitimados como partes en los procesos divisorios. “Que en esta clase de procesos, con la demanda deba darse la prueba de legitimación pasiva es algo que ya lo han precisado varias Salas del Tribunal. Precisamente en providencia de 31 de marzo de 1976, esta ponencia anotó sobre el particular lo que a continuación se transcribe”

“En tratándose de la división del bien común, sea que se pretenda la partición material o por venta, el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil, a precisar quiénes están legitimados tanto por el aspecto activo como por el pasivo, dice que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y que a ella se “acompañará prueba de que el demandante y el demandado son condueños”. Y, agrega que, si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible. “Como se colige del texto citado, esta acción no la puede intentar el tenedor o usufructuario, ni siquiera el poseedor ni tampoco contra quienes tengan estas calidades. La ley concede legitimación únicamente a los condueños. Por consiguiente, la legitimación resulta de que con la demanda se establezca que el demandante y el demandado son condueños de la cosa común, calidad que, en tratándose de inmuebles, solo puede acreditarse con los medios que la ley ha señalado para establecer el dominio de esta clase de bienes, esto es, mediante copia de la escritura pública debidamente registrada. Además, para que no se remita a la menor duda de que el demandante y demandado son los actuales propietarios del bien común, el código exige que los títulos irán acompañados del certificado del registrador de instrumentos públicos”. (T.S. Medellín, Auto CI-52, mayo 17/80. M.P. Horacio Montoya Gil).

En el presente proceso, dentro de las pruebas documentales encontramos el certificado de tradición y libertad del inmueble que advierte que efectivamente la parte demandante y demandada integrada por el demandante señor RODOLFO GÓMEZ RAIGOZA, así como la demandada DORA LIGIA CADAVID HERNÁNDEZ, ostentan la titularidad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°001-576402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. También consta en el expediente el dictamen pericial de que trata la norma (fls. 15 pdf 33 y s.s), mismo en el que consta el valor comercial del bien.

Establece el artículo 1374 del Código Civil:

“ART. 1374.—Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria “

Obsérvese pues, como será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. situación que implica que los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común por ese lapso de tiempo, pero la indivisión solo la podemos

concebir como una situación transitoria, que desaparece con el vencimiento del término y en caso de no haberse pactado término de indivisión, con el simple ejercicio de la acción de división.

En este orden y tal como lo establece la normatividad señalada en cuanto a que a la comunidad puede ponerse fin de común acuerdo o a través del proceso regulado en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, es así, como el artículo 406 del Estatuto en cita, indica que todo comunero puede pedir la división de la cosa común o su venta para que se distribuya su producto, dirigiendo la acción en contra de los demás comuneros.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la comunidad es una situación excepcional y, por tanto, no es conveniente que se prolongue, porque es contraria a la naturaleza del derecho de propiedad y a su carácter excluyente.

Al ser la comunidad, el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular y al ser característico de ésta que el fraccionamiento de la titularidad se traduzca en la formación de cuotas para los distintos sujetos en quienes el derecho se haya venido a radicar; la cuota de cada uno de los sujetos se representa por medio de un número quebrado que, al sumarse con los restantes, viene a formar la unidad aritmética.

Elucidar el asunto planteado, obliga, la consulta del documento escritura pública N°565 del 08 de mayo de 1998 otorgada en la Notaría 2 de Itagüí, registrada en la anotación 6 del certificado de libertad y tradición del bien inmueble donde se indica que lo que adquirió el demandante fue el cincuenta por ciento del derecho de dominio siendo ese el documento antecedente correspondiente al derecho del señor AVILIO DE JESUS MARTÍNEZ QUINCHIA, y del mismo certificado de libertad puede advertirse en la anotación N°24 la adjudicación por remate de dicho derecho de cuota del 50% de dicho bien inmueble en cabeza del aquí demandante dado proceso adelantado en el Juzgado 1 de Ejecución Civil De Circuito cuyo expediente se encuentra incorporado al presente trámite, estando el otro 50% en cabeza de la aquí demandada lo que bien indica, que la adjudicación por venta, deberá realizarse en iguales proporciones para cada comunera, es decir, ambas partes recibirán igual suma de dinero por tener idéntico derecho sobre el bien inmueble adjudicado.

Por lo antes expuesto, se decretará la DIVISIÓN POR VENTA del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-576402, con el fin de distribuir su producto entre los comuneros, de acuerdo con los respectivos derechos.

Atendiendo lo reglado en el artículo 411 del Código General del Proceso en la providencia que se decreta la venta debe ordenarse el secuestro y una vez practicado es que se procede con el remate en la forma prevista en el proceso ejecutivo, pero advierte la norma que la base para hacer postura será el total del avalúo , y que si las partes hubieren presentado avalúos distintos el Juez definirá el precio del bien.

En este orden teniendo en cuenta que conforme al dictamen pericial el avalúo del bien lo fue en la suma de \$263.397.918,50 (pg 93 pdf), por tanto este es el avalúo que se definirá como precio del bien, sin perjuicio a las voces del inciso segundo del artículo 411 del C.G del P. de que las partes de común acuerdo siendo capaces señalen un precio distinto antes de fijarse fecha para la licitación.

No hay lugar a pronunciamiento sobre mejoras, toda vez que conforme a las pretensiones de la parte demandante, esta no fue introducida, y por la vía de la contestación de la demanda tampoco se hizo ruego en tal aspecto bajo los lineamientos del artículo 412 de Código General del Proceso.

Finalmente se advierte a los comuneros que el derecho de compra a las voces del artículo 414 del C.G del P. solo puede ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común.

Sin **COSTAS** dado que en el presente proceso no hubo ni medio oposición.

En mérito de lo expuesto y sin ninguna otra consideración EL JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de ley,

RESUELVE

PRIMERO: Se Ordena la **DIVISIÓN POR VENTA** del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-576402. Precisándose que la adjudicación por venta, deberá realizarse en iguales proporciones para cada comunero, es decir, todos recibirán igual suma de dinero por tener idéntico derecho sobre el bien inmueble. Por lo anterior, téngase que el derecho del 50% del inmueble corresponde al demandante comunero RODOLFO GÓMEZ RAIGOZA y el restante 50% a la señora DORA LIGIA CADAVID HERNÁNDEZ.

SEGUNDO: Se ordena el secuestro del bien inmueble objeto de la división identificado con matrícula inmobiliaria número 001-576402.

TERCERO: A las voces del inciso segundo del artículo 411 del C. G del P. se define como precio del bien objeto de la división por venta el de \$263.397.918,50, sin perjuicio a las voces del inciso segundo del artículo 411 del C.G del P. de que las partes de común acuerdo siendo capaces señalen un precio distinto antes de fijarse fecha para la licitación.

CUARTO: Se advierte a los comuneros que el derecho de compra a las voces del artículo 414 del C.G del P. solo puede ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común.

**NOTIFÍQUESE
LILIANA MARÍA CARVAJAL VÉLEZ
JUEZ**

LET

Firmado Por:

Liliana Maria Carvajal Velez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 026 Oral
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: **cf6ec0951334f2e93f9d3c926559ba30016522d6b5768dd03c0e35b7c523b49c**

Documento generado en 25/01/2022 10:53:57 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>