



Auto interlocutorio	568
Radicado	05266-31-03-001-2020-00168-0
Proceso	Divisorio
Demandante	Hernán Darío Cadavid Gómez
Demandado (s)	Sandra Lucía Grisales Castañeda
Tema	Decreta división por venta

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
ENVIGADO

Diez de noviembre de dos mil veintiuno

El señor **Hernán Darío Cadavid Gómez** formuló demanda contra la señora **Sandra Lucía Grisales Castañeda**, pretendiendo la división por venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-1140690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

I. ANTECEDENTES:

1. Se narra en el libelo genitor, que demandante y demandada, son titulares de derecho real de dominio sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-1140690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Enuncia que el área de dicho inmueble es de 2.595.50 metros cuadrados, ubicado en la Vereda Pantanillo, paraje conocido como Manga Bonita, de esta municipalidad, con nomenclatura Carrera IC No. 23 A Sur 72 y, sus linderos son “POR EL NORTE, *partiendo en el punto 1 hasta el punto 2 en una distancia de 38,37 metros lindando con la vía pública; POR EL ORIENTE, desde el punto 2 hasta el punto 3, lindando con lote número 2 de este mismo reloteo, en una distancia de 46,78 metros; POR EL SUR, del punto 3 al punto 4, lindando con el lote número 2 del mismo reloteo, en una distancia de 55.83*

metros y por EL OCCIDENTE, desde el punto 4 hasta el punto 1, punto de partida, en una distancia de 68.90 metros con propiedad de la familia Moreno”; que sobre dicho inmueble no es factible la división material, por cuanto se trata de una casa de habitación.

Indica el demandante que no desea permanecer en indivisión.

2. Agotada la notificación a la parte demandada, formuló las siguientes excepciones:

2.1. *“Falta de Legitimación por pasiva”* frente a los fiduciarios de la demandada, Luis Emilio Grisales Arroyave y Marta Lucía Castañeda de Grisales. Al no figurar estos en el folio de matrícula inmobiliaria.

2.2 *“Acuerdo no cumplido”*, que refiere al acuerdo entre las partes buscando vender el inmueble, señalando como plazo para lograrlo, el 31 de mayo del 2021.

3. Mediante auto del 26 de julio del año en curso, no se aceptó la contestación a la demanda por parte de los fideicomisarios, pues no son titulares del derechos reales sobre el inmueble.

4. El demandante manifestó respecto de la segunda excepción planteada, que *“no la acepta”*, pues no existe prueba de que hubiese tal acuerdo y, si en gracia de discusión se aceptara su celebración, el plazo predicado como límite, ya está vencido, agregando que no existe pacto de indivisión que impida el trámite planteado y, los comuneros, como bien se sabe, no están obligados a permanecer en tal estado.

II. CONSIDERACIONES

1. En el cuasicontrato de comunidad, puede decirse que:

*“...un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, *communione pro indiviso*, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común (...) Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho...”* (Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, Los bienes y los derechos reales, Tercera Edición, Editorial Nascimento. Santiago de Chile, 1974).

2. Ya pasando a los derechos que la normatividad les otorga a los comuneros, se encuentra el de no estar obligado a permanecer en indivisión; de allí que el artículo 2334 del C. Civil, como el 406 del C. G. del Proceso, facultan para que cualquiera de éstos pueda pedir la división material de la cosa común, o su venta, para que se distribuya su producto.

Atendiendo a tal facultad concedida por las normas sustanciales, es que se consagra el proceso divisorio, del cual ha dicho la doctrina que su fin: *“...no es otro que aniquilar la comunidad y dejar materializado el derecho que corresponde a cada uno de los titulares...”* (Miguel Enrique Rojas, Lecciones de Derecho Procesal, Tomo 4, Procesos de Conocimiento, Pág., 461, Bogotá, 2017).

Mirando las particularidades de dicho trámite, el artículo 406 del C. G. del Proceso, estipula que la demanda debe ser instaurada contra los demás comuneros, es decir, la legitimación en la causa activa y pasiva, radica en la calidad de comunero; lo cual acá se encuentra plenamente acreditado, ya que los sujetos de la relación jurídico procesal, a su vez son titulares del derecho real

de dominio en el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-1140690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

3. Ahora bien, como antes se dijo, frente a las excepciones planteadas, se advierte que la primera de ellas, quedó debidamente resuelta tanto en el auto admisorio, cuando se estableció quienes debían fungir como partes, no figurando en ese panorama quienes sean fideicomisarios o beneficiarios sobre el inmueble objeto de la división, como también en la providencia del 26 de julio pasado, donde se concluyó que no era posible atender la intervención de aquéllos. Es por tanto que se despacha esta primera excepción desfavorablemente. Respecto a la segunda de ellas, no es propiamente una excepción,, pues no ataca la pretensión de división en si misma considerada, ya que se acepta que no se está obligado a la indivisión; se admite ser los copropietarios del inmueble y, por tanto, están de acuerdo en dividir el patrimonio entre sus titulares en la proporción del derecho que les asiste; empero, se plantea una fecha o plazo para la venta del bien, la que, como bien lo advierte la parte demandante, se encuentra vencida.

Se acepta y reconoce el derecho que les asiste a cada comunero de poder disfrutar de su derecho y para ello, el ordenamiento permite y autoriza la división de los bienes, que es lo pretendido, a través de la venta, y todo ello en virtud de que no existe un pacto previo que impida proceder conforme a la norma que así lo regula. Es por tanto que no se observa motivo que amerite mayor análisis que el espíritu mismo de la figura de la división del inmueble por venta, y entregar a cada propietario el valor de su derecho.

Cabe advertir que el proceso divisorio permite dos maneras de dividir el bien, sea material sea por venta; en momento alguno se estableció que era viable la división material, razón por la cual se acoge lo pretendido, en la forma que fuera planteado, al subsanar el escrito primigenio.

Es por tanto que, al no existir pacto de indivisión, conforme al artículo 409 del C. G. del Proceso, se ha de decretar la venta de la cosa común para que su producto sea distribuido entre los comuneros.

4. Como lo estipula el artículo 413 del C. G. del Proceso, los gastos del proceso serán asumidos por los comuneros en proporción a sus derechos, lo cual tiene lugar a pronunciamiento en la providencia de distribución del producto del remate, ya que allí se ha de compensar lo que a cada comunero corresponde con los gastos en que se incurrió para obtener la división por venta.

III. DECISIÓN:

En consonancia con lo anterior, se

RESUELVE:

PRIMERO: Desestimar la excepción denominada “*acuerdo no cumplido*”.


SEGUNDO: Decretar la división por venta en pública subasta del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 001-1140690 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, para dividir el producto del remate entre los comuneros, a prorrata de sus derechos.

TERCERO: Ordenar el secuestro del inmueble objeto de la división, para ello se comisiona a la Autoridad Administrativa Especial de Policía de Envigado.

Como secuestre se designa a Rubiela Marulanda R., quien se localiza en la carrera 40 No. 45 C Sur 28, Envigado, celular: 300-226-28-78, correo electrónico: rubi.marulanda@hotmail.com.

Expídase el despacho comisorio correspondiente.

NOTIFÍQUESE



GERMÁN ALONSO FLÓREZ HINCAPIÉ
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior fue notificado en estado
No. 147, fijado hoy en la Secretaría del
Juzgado a las 8 am

Envigado, 11 de noviembre de 2021



Tatiana Corrales Ramírez
Secretaria