



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Cinco de mayo de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 0715.

RADICADO N° 05360 31 03 001 2020 00233 00

Se procede a resolver la petición de división material, de la comunidad que recae sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 001-167882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Medellín Zona Sur, formulada mediante demanda por las señoras GLADYS MARIBEL GÓEZ CORTES, GLORIA ELENA GÓEZ CORTES y GLORIA DE MARIA CORTES DE GÓEZ en contra del comunero RUBÉN DARÍO GÓEZ CORTES.

1. ANTECEDENTES

Representadas por mandatario judicial, las señoras Gladys Maribel Góez Cortes, Gloria Elena Góez Cortes y Gloria de Maria Cortes de Góez instauraron demanda en contra del señor Rubén Darío Góez Cortes, para que previo el trámite del proceso divisorio se acoja positivamente la pretensión de división por venta del bien inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria N° 001-167882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, ubicado en la Calle 38 Lote N° 3 MZ. D y según dirección catastral en la Calle 37 N 42-22/24 del Municipio de Itagüí.

Las partes adquirieron dicho inmueble por adjudicación que se les hizo en común y proindiviso en el proceso sucesorio de José Israel Góez Restrepo, mediante sentencia del 02 de noviembre de 1994 del Juzgado Promiscuo de Familia de Itagüí, protocolizada por escritura pública N° 1.453 del 01 de diciembre de 2000 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial del Municipio de Itagüí. Acto jurídico que fue inscrito en la oficina de registro competente.

El derecho de dominio de las partes se encuentra distribuido en los siguientes porcentajes:

- Gloria de Maria Cortes de Góez posee un porcentaje de 41.44%
- Gladys Maribel Góez Cortes posee un porcentaje de 19.52%.
- Gloria Elena Góez Cortes posee un porcentaje de 19.52%.
- Rubén Darío Goez Cortes posee un porcentaje de 19.52.

Admitida la demanda e impuesto el contenido del auto que así lo dispuso, mediante apoderado judicial y en forma oportuna el demandado Rubén Darío Góez Cortes al contestar la demanda no se opuso a la partición por venta del bien inmueble, pero expresó oposición frente al avalúo considerándolo parcializado y subjetivo. Por ende, solicitó que se decretara prueba de inspección judicial sobre el inmueble objeto de división con el fin de que un perito asistiera al mismo y estableciera el valor real y global y, una posible división material.

En vista de lo anterior, este Juzgado mediante providencia del 08 de octubre de 2021 decretó la solicitud probatoria en mención y, otorgó a la parte demandada el termino de 15 días hábiles para que aportara el dictamen pericial con el cumplimiento de los requisitos del artículo 226 del C.G.P., término que posteriormente fue prorrogado por 10 días más en auto del 25 de noviembre de 2021. Sin embargo, la parte demandada no demostró interés en la aportación de la prueba y vencidos los términos concedidos, mediante providencia del 14 de febrero de 2022 se entendió desistida la solicitud probatoria.

De otro lado, la demanda fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, tal como consta en el anexo 35 del expediente digital.

En esas condiciones, de conformidad al artículo 411 del Estatuto General del Proceso, procede el Juzgado a resolver la solicitud de división por venta del bien, teniendo en cuenta las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. De la división por venta

El Artículo 1374 del Código Civil, dispone que: *“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 (...)”*.

Asimismo, el artículo 2334 *ejusdem* establece 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. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones”*.

De otro lado, el artículo 145 de la Ley 40 de 1907 consagra que los comuneros pueden pedir que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. Asimismo, establece la norma que la división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta, cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse fácil y convenientemente en porciones, ó cuyo valor desmerezca por causa de la división

Por su parte, el artículo 406 del Código General del Proceso prescribe que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

Asimismo, el artículo 407 *ejusdem*, establece que *“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”*.

2.2. CASO CONCRETO

Para empezar, debe tenerse en cuenta que el objeto del proceso divisorio es poner fin a la comunidad, mediante la venta del bien común para repartir su producto o su división física, esto último si ello es posible, jurídica y materialmente.

En el caso *sub examine*, conforme al *petitum* de la demanda la parte actora deprecó la división por venta del bien inmueble objeto del proceso, pretensión que no fue resistida por su contraparte, tal y como se advierte en la contestación de la demanda.

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, así: a) La jurisdicción ordinaria tiene asignado el conocimiento del asunto que nos ocupa en razón a la materia objeto del litigio; b) El Despacho es competente para conocer del mismo, tanto por la ubicación, como por la cuantía dada al bien objeto de la división, pues la parte demandante aseveró que el avalúo catastral tiene un valor de \$ 164.878.977 (fls 77 anexo 04); c) La demandantes y el demandado como personas naturales tienen capacidad para ser parte; d) La capacidad para comparecer al proceso se tiene por establecida, toda vez que tanto las demandantes como el demandado son mayores de edad y por ende gozan de presunción legal de capacidad, además no hay prueba que permita aseverar lo contrario, e) La demanda se presentó en debida forma y no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

En lo que se refiere al bien inmueble que se pretende dividir, tal y como se establece en el genitor; en el pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones realizado por la parte demandada; así como de las pruebas allegadas por las partes, se trata de un bien inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria N° 001-167882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, ubicado en la Calle 38 Lote N° 3 MZ. D y según dirección catastral en la Calle 37 N 42-22/24 del Municipio de Itagüí.

De otro lado, sobre la propiedad plural o la comunidad, el artículo 2322 del Código Civil, consagra: *“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”*

Es de anotar, para que exista una comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho, ejemplo de ello es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien y, en consecuencia, sean copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la venta de la cosa común.

En consecuencia, se ha comprobado que tanto la parte actora como la accionada, figuran como titulares del derecho real sobre el inmueble objeto de la división (fl. Anexo 35). De ello se deduce, que son condueños del inmueble objeto de la demanda y que la parte actora está legitimada para formular la demanda de que

trata el artículo 406 del C.G.P, y que el demandado Rubén Darío Góez Cortes, está llamado a ser sujeto pasivo de la presente acción.

Sobre la pretensión: Dispone el artículo 409 del C.G.P, que, 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, convocarán a audiencia y en ella decidirá.

De lo anterior, se tiene que el demandado si bien manifestó oposición frente al avalúo del bien aportado por la parte actora y peticionó el decreto de prueba pericial que permitiera determinar el valor del bien y su posible división material, lo cierto es que, a pesar de que se le concedieron los términos legales y judiciales para que aportara dicha prueba como sustento de su oposición, ello no fue materializado, desembocando en la declaratoria de desistimiento de la misma como quedo claro en auto del 14 de febrero de 2022. (Anexo 30). Por ende, si bien la parte pasiva manifestó inconformidad frente al avalúo de la parte actora, no cumplió con lo dispuesto en el artículo 409 del C.G.P., para que este Despacho pudiera considerar y estudiar la oposición en el presente auto, razón suficiente para tener como valido el dictamen pericial allegado con la demanda.

Asimismo, debe considerarse que el bien inmueble objeto del proceso, no es susceptible de ser dividido, ya que en el peritaje aportado por la parte demandante se indica que el mismo se compone de cuatro unidades que no superarían los 105 metros mínimos exigidos en el Acuerdo Municipal 006 de 2014 del Municipio de Itagüí. (fls. 90 anexo 04).

En consecuencia, ante la imposibilidad jurídica de la división material del bien inmueble objeto del proceso, resulta procedente la venta, pretensión que fue propuesta por la parte actora, como quiera que las comuneras demandantes no están obligadas a permanecer en indivisión a tono con el citado artículo 1374 del C.C.

Además; como no obra prueba de que exista pacto que obligue a los comuneros a permanecer en comunidad (máximo cinco (5) años) conforme al Art. 1374 Inc. 2 del C.C., en aplicación del artículo 409 del C. G. P, se decretará la división en la forma solicitada por la parte demandante, esto es, se decretará la venta de la cosa común

para que se distribuya el producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad.

Sin más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, del inmueble común identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-167882 de la Oficina de Registro de Instrumentos Medellín Zona Sur, descrito en la parte motiva de este proveído, ordenando la distribución del producto del remate en proporción a los derechos que las partes tienen sobre el mismo.

SEGUNDO: Se decreta el embargo y secuestro del bien inmueble materia del proceso y una vez realizadas dichas cautelas, se señalará fecha para su remate, para que con el producto de la venta se divida entre los comuneros, en proporción a sus derechos.

TERCERO: Los gastos comunes de la división, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, conforme lo establece el artículo 413 del C.G.P.

CUARTO: El demandado podrá hacer uso del derecho de compra consagrado en el Artículo 414 del Código General del Proceso dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente auto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 24** fijado en la página web de la Rama Judicial el **11 DE MAYO DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: **02ee4c1419563e605a0c1c9e5e97b3b98d4c72054db82429b38259f57af78d65**

Documento generado en 10/05/2022 02:07:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>