



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Cuatro de agosto de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1349.

RADICADO N° 05360 31 03 001 2019 00110 00

En memorial del 25 de julio del año en curso, la apoderada judicial de la parte demandante aporta certificado de libertad y tradición del inmueble, reflejándose en la anotación Nro. 10 de ese documento, la corrección requerida por el despacho.

En el mismo escrito solicita la apoderada se fije fecha y hora del remate, actuación que será negada, en vista, de que no es viable dicha solicitud en esta etapa procesal en que se encuentra el proceso, faltaría previo a ello, la actuación subrayada en la norma procesal.

“Artículo 409¹. Traslado y excepciones. En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. 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. El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable.”

Se procede a resolver la petición de división material, de la comunidad que recae sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 001-0003896 de la Oficina de Registro de Instrumentos Medellín Zona Sur, formulada mediante demanda por los señores ELVIA LUZ CHAVARRIAGA DE CANO, MARIA ROSALBA CHAVARRIAGA CASAS, LUIS BERNARDO CHAVARRIAGA CASAS, OSCAR DE JESUS CHAVARRIAGA CASAS Y ENELIA ROSA CHAVARRIAGA

¹ Ley 1564 de 2012 CGP

CASAS en contra de los comuneros JHON BAYRON RIOS CASAS, PIEDAD EUGENIA RIOS CASAS, ANGELA MARIA CHAVARRIAGA, ROSA MATILDE CHAVARRIAGA y HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS HERNANDO CHAVARRIAGA CASAS.

1. ANTECEDENTES

Representadas por mandatario judicial, las partes demandantes antes citadas, 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° 001-0003896 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, ubicado en la Carrera 52 A distinguido en su puerta de entrada con los números 77-10, 77-12 y el Tercer piso sin número del Municipio de Itagüí.

Las partes adquirieron dicho inmueble por adjudicación que se les hizo en común y proindiviso en el proceso sucesorio de LUIS EDUARDO CHAVARRIAGA ARREDONDO, mediante sentencia del 05 de septiembre de 1988 del Juzgado Segundo Civil del Circuito 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, según avalúo aportado por la parte demandante, ver folio 35 del expediente digitalizado:

CAPITULO 7. ASPECTO LEGAL DEL INMUEBLE	
Propietarios	Porcentaje
JOHN BAYRON RIOS CASAS	50%
ANGELA MARIA CHAVARRIAGA CASAS	5%
PIEDAD EUGENIA RIOS CASAS	5%
ENELIA ROSA CHAVARRIAGA CASAS	5%
GUSTAVO EDUARDO CHAVARRIAGA CASAS	10%
LUIS BERNARDO CHAVARRIAGA CASAS	5%
LUIS HERNANDO CHAVARRIAGA CASAS	5%
MARIA ROSALBA CHAVARRIAGA CASAS	5%
OSCAR DE JESUS CHAVARRIAGA CASAS	5%
ROSA MATILDE CHAVARRIAGA CASAS	5%

Admitida la demanda e impuesto el contenido del auto que así lo dispuso, mediante apoderado judicial y en forma oportuna solamente compareció el codemandado **JHON BAYRON RIOS CASAS** contestando el libelo formulando medios exceptivos

que fueron rechazados por el despacho, en cambio por parte de las otras codemandadas **PIEDAD EUGENIA RIOS CASAS, ANGELA MARFA CHAVARRIAGA, ROSA MATILDE CHAVARRIAGA** la contestación fue extemporánea; los herederos indeterminados y determinados del comunero LUIS HERNANDO CHAVARRIAGA CASAS, luego del emplazamiento, fueron representados por Curador Ad litem, ninguno de los sujetos procesales al contestar la demanda se resistieron en los términos del Artículo 409 del CGP.

De otro lado, la demanda fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, tal como consta en el anexo 08 página 94 del expediente digitalizado.

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 en los términos de las normas especial para este tipo de asuntos, tal como hubiese sido alegando pacto de indivisión o por lo menos oponiéndose de forma concreta al dictamen aportado por los demandantes, obsérvese como el despacho citó al perito audiencia con la finalidad de que la parte demandada hiciera contradicción del mismo, sin embargo, la parte interesada no asistió tal como se plasmó en el expediente.²

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 \$ 131.874.579 (fls 2 del expediente físico); c) Los demandantes y el demandados 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

² Anexo digital 28 del expediente digital.

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 matrícula inmobiliaria N° 001-0003896 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, ubicado en la Carrera 52 A distinguido en su puerta de entrada con los números 77-10, 77-12 y el Tercer piso sin número 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 (Anexo. 02 folios 21 y 22 del expediente digitalizado). 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 los demandados señalados, están llamados a ser sujetos pasivos 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 los demandado si bien manifestaron oposición frente a la demanda y al avalúo del bien aportado por la parte actora y petitionó 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, tampoco asistió a la audiencia para interrogar al perito, razón por la cual, su oposición no fue materializada. 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 tres unidades y una terraza que no superarían los 136,92 metros cuadrados *-ver folio 32 del expediente físico-*.

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 los comuneros demandantes no están obligados 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: SE NIEGA la solicitud de **REMATE** realizada por la abogada de la parte actora, por cuanto a la fecha no se ha decretado la división por venta, siendo éste un presupuesto procesal previo como lo dispone el Artículo 411 del CGP.

SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, del inmueble común identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-0003896 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.

TERCERO: Se decreta el embargo y secuestro del bien inmueble materia del proceso identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-0003896 de la Oficina de Registro de Instrumentos Medellín Zona Sur con 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. Sin embargo, revisado el expediente se observa que el secuestro del bien inmueble objeto del proceso se encuentra materializado (ver folios 12, 30 y 31 del expediente digital), razón por la cual no será necesario su práctica. Ofíciase a la Oficina de registro correspondiente únicamente para el embargo del bien inmueble.

CUARTO: 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.

QUINTO: 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° 41 fijado en la página web de la Rama Judicial el 10 DE AGOSTO 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: **5f79d2630dfeac1ded502799fc100e5a741ca1ce18ddd452249172e7a5c9e17d**

Documento generado en 09/08/2022 02:19:23 PM

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