



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Doce de septiembre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1643

RADICADO N° 05360 31 03 001 2021 00227 00

Procede el despacho, a resolver la solicitud de división por venta, incoada por MARÍA ELENA y ADRIANA MARÍA BUSTAMANTE MEJÍA, en contra de ROCÍO DEL SOCORRO BUSTAMANTE MEJÍA, respecto de los bienes inmuebles identificados con folios de matrículas N° 001-173651, 001-1173652 y 001-1173653 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.

1. ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, se instauró demanda, para que previo el trámite del proceso previsto en el artículo 406 y siguientes del C.G.P., se declare la división por venta de los inmuebles en los que ambas partes figuran como condueños, identificados con folios de matrículas N° 001-173651, 001-1173652 y 001-1173653, ubicados en la Calle 72 N° 52 A-123 (local 1), carrera 52 D N° 71-16 (local 2) y, carrera 52 D N° 71-14 (apto 201), del Municipio de Itagüí, respectivamente.

Las partes adquirieron dicho inmueble por compra efectuada a Hernando Bustamante Velásquez, matrículas que fueron abiertas del folio 001-650549 de RIP – ZONA SUR y, mediante Escritura N° 1852 del 31 de diciembre de 2013, suscrita ante la Notaría décima de Medellín, se adjudicó a los condueños referidos, por liquidación de la comunidad, como consta en la anotación 002 de cada matrícula inmobiliaria.

El derecho de dominio de las partes sobre cada uno de los inmuebles materia de división, se encuentra distribuido en los siguientes porcentajes:

- Rocío del Socorro Bustamante Mejía 33%
- María Elena Bustamante Mejía 33%.
- Adriana María Bustamante Mejía 34%.

La demanda de la referencia se admitió mediante auto del 9 de septiembre de 2021. Posteriormente, por auto del 3 de diciembre de la misma anualidad, notificada por estados el día 9 del mismo mes, se tuvo notificada por conducta concluyente a la parte pasiva, quien no se pronunció dentro del término de traslado concedido; por lo que no contestó la demanda mediante auto del 1 de abril de 2022, además se dispuso dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 409 del C.G.P.

Posteriormente, por correo electrónico del 6 de septiembre de la presente anualidad (archivo 21), la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, allegó constancia de la inscripción de demanda sobre cada folio de matrícula materia de división, tal como consta en los archivos 22 a 25 del expediente digital.

Así las cosas, conforme a lo dispuesto en el artículo 411 del Código General del Proceso, procede el Juzgado a resolver la solicitud de división por venta respecto de los bienes referidos, 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 ibíd., 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; así mismo, 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, o 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

En el caso bajo examen se tiene que, conforme se desprende del escrito de demanda, la parte actora deprecia la división por venta de los bienes inmuebles objeto del proceso, pretensión que no fue controvertida por la demandada, por cuanto no se opuso a la división y tampoco reclamó mejoras, por lo que, en los términos del artículo 411 del C.G.P., procede la división por venta, disponiendo para el efecto, el embargo y posterior secuestro de los inmuebles objeto de 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 que generan los tres bienes objeto de división, la cual asciende a la suma de \$154.350.997 a la fecha de presentación de la demanda (páginas 66 a 74, archivo 07 del expediente digital); c) Tanto la parte demandante como demandada, en calidad de 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 la demandada, 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 de nulidad que pudiera invalidar lo actuado.

En lo que se refiere a los inmuebles materia de división, conforme se describe en el libelo demandatorio, además de las pruebas obrantes en el plenario, los mismos se identifican con folios de matrícula inmobiliaria N° 001-173651, 001-1173652 y 001-1173653 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, ubicados en la Calle 72 N° 52 A-123 (local 1), carrera 52 D N° 71-16 (local 2) y, carrera 52 D N° 71-14 (apto 201), del Municipio de Itagüí, respectivamente.

En consecuencia, se ha comprobado que, tanto la parte actora como la accionada, figuran como titulares del derecho real sobre los bienes materia de división, circunstancia que los legitima para incoar la acción, como para resistir la pretensión de demanda; así mismo se tiene que, por no alegarse pacto de indivisión, en los términos del artículo 409 del C.G.P., es procedente decretar la división por venta; máxime que la experticia aportada por la parte actora, indica que la división física de los inmuebles no es procedente, por problemas arquitectónicos para independizar la entrada en cada uno de los apartamentos, en detrimento del área privada y la reubicación de los espacios para baños, alcobas y cocinas (archivo 07, páginas 116 a 137 del expediente digital).

La finalidad del proceso divisorio, es la de 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.

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, a quienes se hubiere realizado la tradición de un mismo bien y, en consecuencia, al ser copropietarios del mismo, se les denomina propietarios pro indiviso.

Así mismo se tiene que, no obra prueba de la existencia de 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, por lo que 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.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, de los inmuebles identificados con folios de matrículas N° 001-173651, 001-1173652 y 001-1173653, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, ubicados en la Calle 72 N° 52 A-123 (local 1), carrera 52 D N° 71-16 (local 2) y, carrera 52 D N° 71-14 (apto 201), del Municipio de Itagüí, respectivamente, conforme se expuso

en la parte motiva de este proveído, ordenando la distribución del producto del remate en proporción a los derechos que las partes tienen sobre los mismos.

SEGUNDO: Se decreta el embargo y secuestro de los bienes materia de demanda y, una vez efectuadas 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, estarán 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° 46** fijado en la página web de la Rama Judicial el **14 SEPTIEMBRE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

1

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: **1e512ab7ee55995bd393685d56d33e69ece7035971a96cca56eb30e0d4ab3396**
Documento generado en 13/09/2022 03:31:32 PM

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