



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO NRO. 2201
RADICADO N° 2022-00017-00

CONSIDERACIONES

Vencido el término de traslado de la demandada, sin que se haya efectuado pronunciamiento alguno, procede el despacho a resolver la solicitud de división por venta, incoada por RAMIRO AGUDELO MUÑOZ, en contra de MARÍA ROCIBEL BETANCUR CARDONA., respecto de los bienes inmuebles con folio de matrícula Nros. 001-694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

A través de apoderada judicial, la parte demandante instauró demanda, para que previo el trámite del proceso previsto en el artículo 406 y siguientes del C.G. del P., se declare la división por venta de los inmuebles en los que ambas partes figuran como condueños, esto es, los bienes inmuebles con folio de matrícula Nros. 001-694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicado en la Calle 75 Sur Nro. 52-101, Apt 303, piso 3, parqueadero 3 semisótano, Torre 14, Urbanización Parques de Santa Catalina, del Municipio de Itagüí.

Las partes adquirieron dichos inmuebles por escritura pública de compraventa nro. 1752 del 19 de agosto de 2010, de la Notaría Séptima de Medellín. Acto jurídico que fue inscrito en la oficina de registro competente en la anotación nro. 020 y 022.

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

- Ramiro Agudelo Muñoz 50%
- María Rocibel Betancur Cardona 50%

La demanda de la referencia se admitió mediante auto del 28 de febrero de 2022 (archivo 03). Posteriormente, por auto del 03 de noviembre de la misma anualidad, se tuvo notificada personalmente a la parte pasiva en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 (archivo 13), sin que hubiera presentado pronunciamiento alguno frente a la demanda.

De otro lado, obra constancia al interior del proceso de la radicación del oficio que comunica la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente a los inmuebles objeto de división, tal como consta en el archivo 14 del expediente electrónico.

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 lo siguiente:

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 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”.

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*, 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, no alegó pacto de indivisión ni reclamó mejoras, por lo que, en los términos del artículo 411 del C. G. del 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 dada al bien objeto de la división, pues para la fecha de presentación de la demanda el avalúo catastral ascendía a la suma de \$156.149.094 para el apartamento y \$6.459.471 para el parqueadero (archivo 02 Pág. 54); c) El demandante y la demandada como personas naturales tienen capacidad para ser parte; d) La capacidad para comparecer al proceso se tiene por establecida, toda vez que tanto el demandante 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 alguna de nulidad que invalide lo actuado.

En lo que se refiere a los bienes inmuebles que se pretende dividir, tal y como se establece en el genitor; así como de las pruebas allegadas por la parte actora, se trata de dos bienes inmuebles con folio de matrícula Nros. 001-

694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en la Calle 75 Sur Nro. 52-101, Apt 303, piso 3, parqueadero 3 semisótano, Torre 14, Urbanización Parques de Santa Catalina, 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 los inmuebles objeto de la división (archivo 01 págs. 9 a 23). De ello se deduce, que son condueños de los inmuebles 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 la demandada señalada, está llamada a ser sujeto pasivo de la presente acción.

Ahora, 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 la demandada si bien se notificó en debida forma, no presentó pronunciamiento alguno ni oposición frente a la demanda o al dictamen pericial allegado por la parte demandante con el escrito demandatorio.

En consecuencia, ante la imposibilidad jurídica de la división material de los bienes inmuebles objeto del proceso, toda vez que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, resulta procedente la venta, pretensión que fue propuesta por la parte actora, como quiera que el comunero demandante no está obligado 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.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí;

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, de los inmuebles común identificados con folio de matrícula Nro. 001-694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en la Calle 75 Sur Nro. 52-101, Apt 303, piso 3, parqueadero 3 semisótano, Torre 14, Urbanización Parques de Santa Catalina, del Municipio de Itagüí, 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 inmuebles materia del proceso identificados con folio de matrícula Nro. 001-694418 y 001-694390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, 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. Oficiése a la Oficina de registro correspondiente.

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.

RADICADO N° 2022-00017-00

CUARTO: La demandada 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

1

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

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 58** fijado en la página web de la Rama Judicial el **30 DE NOVIEMBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

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: **1f8a1466e2103b32c47a124a6ae76a3fce7ffbb64125e693f0271d55e58c66c0**
Documento generado en 29/11/2022 11:40:21 AM

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