

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

Sonsón, Antioquia, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2.022)

Interlocutorio	No. 651
Proceso	Divisorio por venta
Demandante	Carolina Buitrago Mejía
Demandado	Albeiro Buitrago Cardona
Radicado	05756 40 89 001 2021 00321 00
Asunto	Decreta división por venta de la cosa común

La señora Carolina Buitrago Mejía, por intermedio de apoderado judicial promovió demanda divisoria por venta de la cosa común en contra del señor Albeiro Buitrago Cardona.

ACTUACIÓN PROCESAL

Presentada la demanda con arreglo a la ley, se dispuso su admisión mediante auto del 12 de enero anterior, ordenando su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria N° 028-1257 de la Oficina de II.PP. de esta municipalidad, inscripción que se llevó a cabo el 11 de julio hogano.

Integrado el contradictorio con la notificación del señor Albeiro Buitrago Cardona, este, actuando en causa propia, allegó la contestación sin formular excepción alguna, resaltando que el producto de la venta debe adjudicarse en un 20% a la actora y 80% al demandado. De la contestación de la demanda se corrió traslado a la parte demandante con traslado secretarial N° 110 del 15 de marzo de 2.022, sin que se efectuara pronunciamiento alguno al respecto.

CONSIDERACIONES

Sometido al conocimiento de la Jurisdicción el asunto que ahora nos ocupa, advierte el Despacho que es competente para continuar con el trámite del mismo, pues el inmueble objeto de división se encuentra ubicado en esta municipalidad, además de presentar un avalúo catastral inferior a los 40 S.M.L.M.V. Adicionalmente, las partes intervinientes cuentan con capacidad de ejercicio de sus derechos.

Ahora bien, frente al derecho de propiedad tenemos que este asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquél. Por eso se dice que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene un derecho de dominio sobre determinado bien, pero no puede individualizarlo, lo que conlleva en muchos casos dificultades para su adecuada utilización o explotación, por la división de criterios que los titulares pretenden tener en cuanto a su destino.

Ante esta situación, el legislador ha proporcionado los instrumentos legales necesarios para poner fin a las comunidades, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, el cual prescribe:

“...ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión” y más adelante agrega: “...no puede estipularse proindivisión por más de cinco (5) años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”

A su vez, el inciso 1° del artículo 406 del C. G. del P., contempla que “todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.”

En ese orden de ideas, resulta evidente que se le pone fin a una comunidad mediante la división material o, cuando esta no sea procedente, la venta en pública subasta, medios que tienen características totalmente distintas, pues la una culmina con la sentencia aprobatoria de la partición, en tanto que la otra con el auto que aprueba el remate, así partan de un supuesto procesal común. Es así como el artículo 411 del estatuto procesal dispone:

“En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien” (...)

Lo anterior quiere decir que, ordenada la venta de la cosa común y una vez practicado su secuestro, se procede con el remate del bien, para lo cual se aplicarán las disposiciones propias del proceso ejecutivo, aun cuando la base para hacer postura en el primer remate no será del 70% sino el 100% y si se decreta desierto se abrirán nuevas licitaciones cuya base será siempre el 70%, sin perjuicio de que en cualquier momento, inclusive antes de fijarse fecha para la licitación, todos los comuneros capaces señalen nuevo precio, mayor o menor como base de remate.

De cara a lo anterior, y de acuerdo con los documentos aportados con la demanda, se observa que las partes acreditaron ser los copropietarios del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 028-1257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón-Antioquia, tal y como se desprende de la anotación N° 19 del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble. Por tanto, la solicitud de división por venta de la cosa común realizada por la demandante es procedente.

Ello, por cuanto el inmueble no puede dividirse materialmente, tal y como se aprecia en el dictamen presentado con la demanda, pues el área del mismo es sumamente inferior a la Unidad Agrícola Familiar para esta municipalidad.

Así mismo, se encuentra acreditado el requisito del éxito de la pretensión que se indica, pues el accionado una vez notificado del auto que admitió la demanda, no alegó el pacto de indivisión y se acogió al avalúo aportado por la actora. Por consiguiente y al aparecer demostrados los elementos que estructuran la pretensión de la actora, la conclusión adecuada corresponde al acogimiento de las pretensiones de la demanda.

En ese orden de ideas, habrá de ordenarse la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 028-1257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón-Antioquia, para cuyos efectos se dispondrá su secuestro, de conformidad con lo estipulado en el artículo 411, inciso 1° del C. G. del P.

Debe destacarse que las solicitudes del señor Albeiro Buitrago Cardona relacionada con la forma en que debe distribuirse el producto de la venta son procedentes en el presente proceso, pues la escritura pública N° 526 del 10 de agosto de 2013, otorgada ante la Notaría Única de Sonsón – Antioquia y registrada en la anotación N° 19 del folio de matrícula inmobiliaria N° 028-1257, da cuenta de la transferencia del 50% del bien a la demandante. De esta manera, ambos figuran como comuneros por partes iguales sobre el inmueble, siendo esta la forma en que debe distribuirse la venta. En ese sentido, las circunstancias o incumplimientos que pretenda debatir deberá ventilarlas en el proceso declarativo que considere pertinente.

Una vez practicado el secuestro del bien objeto de venta, se procederá con su remate en los términos señalados en el artículo 411 del C. G. del P, sin que sea admisible omitir dicho secuestro, como lo pretende el demandado, pues es requisito indispensable para proceder con la licitación.

Sin más consideraciones el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Sonsón - Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: Decretar la división del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 028-1257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón - Antioquia.

SEGUNDO: Ordenar el secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 028-1257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón - Antioquia. Para la diligencia, se comisionará a la Inspección de Policía de esta localidad, a quien se le faculta para nombrar y posesionar secuestre únicamente de la lista de auxiliares, en caso de que el nombrado por el Juzgado no asista, siempre que allegue la constancia de notificación de la fecha de la diligencia al auxiliar de la justicia nombrado por el despacho, además se faculta para allanar y subcomisionar en caso de ser necesario.

Para la práctica de la diligencia se designa como secuestre a la señora Luz Dary Roldán Coronado, identificada con C.C. 43.056.235, quien se localiza en la carrera 70 N° 81-118, de la ciudad de Medellín – Antioquia, teléfonos 441-50-07, 441-94-77, 321-737-24-82 o 321-792-56-97, correo electrónico luz29rol@hotmail.com.

Se fijan como honorarios provisionales para la auxiliar de la justicia la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00), los cuales están en principio a cargo de la parte actora.

TERCERO: Sin condena costas, los gastos de división serán asumidos por ambas partes a prorrata de su cuota, de conformidad con lo estipulado en el artículo 413 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ROXANA OROZCO EUSSE
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 104 fijado el día 23 del mes de septiembre del año 2.022, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGU URREA
Secretario