



Auto interlocutorio	
Radicado	05266 40 03 002 2019 01074 00
Proceso	Divisorio (material)
Demandante (s)	Construcción Urbana S.A.S.
Demandado (s)	Construcciones Civiles y Pavimentos S.A.S.
Tema y subtemas	Decreta división.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Envigado, dos (2) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Teniendo en cuenta que en el presente proceso se encuentra debidamente integrada la litis, sin que la parte demandada formulara oposición de indivisibilidad, se tiene entonces los siguientes,

HECHOS

La sociedad Construcción Urbana S.A.S., presentó demanda en contra de la sociedad Construcciones Civiles y Pavimentos S.A.S., pretendiendo por los trámites del proceso divisorio que se decretará la división material del bien común en proporción a sus derechos y según las reglas establecidas en el Código General del Proceso, el cual se describe a continuación:

“Lote de terreno de forma irregular, situado en el paraje “Zúñiga” que tiene un área de 85 Mtro.2, comprendido en los siguientes linderos: por el Oriente con propiedad de las señora Liliana María Ochoa B, Claudia María Ochoa B., predio catastral Nro. 047; por el Occidente con la Carrera 27D; por el Norte con predio de Liliana del Socorro Ochoa Escobar y servidumbre para lote el lote B y lote C del loteo que efectuó el señor Samuel Ochoa, predio catastral 093ª y servidumbre antes mencionada, por el Sur con la Carrera 27D para servicios públicos y tránsito”.

Como fundamento en tales pretensiones expresó, en síntesis, expresó que la sociedad Construcción Urbana S.A.S., y la sociedad Construcciones Civiles y Pavimentos S.A.S., son dueño en común y proindiviso de un lote ubicado en la Carrera 27 D Lote 93A, agregan que esta propiedad fue adquirida en virtud de la compraventa celebrada con la señora Luz Helena Bonneth Cuartas, tal como consta en la Escritura Pública Nro. 1539 de 21 de mayo de 2018 de la Notaría Primera del Circulo de Envigado. Escritura en la que quedo establecido que cada de las sociedades, es dueña de un derecho cuota equivalente al 50%

Por auto del 21 de octubre de 2019, se consideró la demanda ajustada a las exigencias legales y en tal virtud admitió, ordenándose dar traslado a la sociedad demandada por el término de diez (10) días conforme lo dispone el artículo 409 del

C.G.P., e igualmente se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1204527 correspondiente al bien en litigio.

La admisión de la demanda se notificó personalmente a la sociedad demandada (Cfr. fl. 78) a través de su apoderada.

Dentro del término otorgado para ello, la apoderada de la parte demandada contestó la demanda, indicando que no se oponían a la división del inmueble, llevando consigo a que esta Agencia Judicial se pronuncie respecto de lo pretendido, pues el inciso 1° del artículo 409 del C.G.P., tiene previsto que si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división solicitada.

CONSIDERACIONES.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta necesario realizar un análisis de los presupuesto procesales, puesto que aun cuando de conformidad con el inc. 1° del art. 409 del C.G.P., aquí no se trata de proferir sentencia sino de auto, este tiene tanta importancia como la sentencia, porque contiene el pronunciamiento que dice el derecho pretendido en la demanda.

Aparecen cumplidos los de validez del proceso que significan ausencia de circunstancias determinantes de nulidad de la actuación como el trámite adecuado, la competencia del juzgado y la capacidad para comparecer al proceso. Igualmente aparecen cumplidos los de conducción eficaz del proceso al pronunciamiento de decisión de fondo en torno a lo pretendido, como ausencia de circunstancias frente a las cuales el juez está obligado a declarar inhibición para adoptar esa decisión de mérito, presupuestos éstos entre los que se cuenta la idoneidad de la demanda, la legitimación en causa de los litigantes desde el punto de vista formal que se deduce de la afirmación que contiene la demanda atribuyendo a las partes las condiciones legitimantes, la de comuneros o condueños del inmueble cuya división se pretende; el interés jurídico del demandante que resulta de la consideración conforme a la cual pide pronunciamiento útil para sí, el que le permitirá sustituir una situación jurídica por otra; y la ausencia de cosa juzgada.

Al tenor del artículo 406 del C.G.P., todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto, por lo que en consonancia con lo dispuesto en el artículo 2334 del C. Civil, la división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, lo que conlleva a afirmar que el ordenamiento jurídico faculta al comunero a no estar obligado a permanecer en la indivisión, ya que puede pedir que la cosa común se parta materialmente, o que se venda para distribuir el producto.



Dirección: Carrera 43, número 38 Sur 42 Palacio de la Justicia Álvaro Medina Ochoa, Envigado - Antioquia.
Telefax 334 44 59 y 331 26 76

Bien se deduce de las disposiciones citadas, que los elementos estructurales de la pretensión de división del bien común, ya material, ya *ad valorem*, son dos: La calidad de condueños del bien de cuya división se trata, que corresponde a las partes en el proceso y sólo a ellas, puesto que el inciso 2° del artículo 406 del C.G.P. ordena que la demanda se dirija contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños; y la inexistencia de la obligación de los comuneros de permanecer en la indivisión.

Respecto a los elementos de la pretensión, se tiene entonces que la adquisición por parte de determinado sujeto de derecho, del derecho real de dominio, exclusivo o en comunidad proindivisa en Colombia, exige de la actuación consecuente y conjugada de dos fenómenos, el título y el modo.

Para el caso que nos ocupa, la compraventa, fue precisamente el título que dio origen a la comunidad de dueños sobre el inmueble de cuya división aquí se trata, documento que tal y como consta a folios 71 y 72 del expediente, fue registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.

Con la demanda se allega copia de la escritura pública Nro. 1539 de 21 de mayo de 2018, mediante la cual se solemniza la compraventa del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 001-1204527, por parte de las sociedades Construcciones Civiles y Pavimentos S.A.S. y Construcción Urbana S.A.S. a la señora Luz Elena Bonneth Cuartas, a su vez se acompaña certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur (Cfr. fl. 71 y 72) del citado inmueble, en el que es posible verifica que en la anotación Nro. 4, se les asigna a cada una de las sociedades involucradas en el presente litigio, la titularidad de dominio dicho inmueble.

Todo lo anterior significa que la pretensión está tutelada por la norma sustancial y debe por lo tanto ser acogida, esto es, se debe decretar la división material del inmueble que es propiedad común de la demandante y de la demandada, distribuyendo a cada uno de los propietarios un 50% del inmueble en proporción a sus derechos.

La decisión anunciada debe complementarse atendiendo el numeral 1° del art. 410 del C.G.P., sin ordenar el avalúo del bien común por cuanto la parte demandada de común acuerdo expresó que se realizó el levantamiento de plano arquitectónico, resultando dos lotes, identificados como lote A y lote B, habiéndose acordado que el lote A sería para los demandante y el lote B para los demandados. De dicho avalúo (Cfr. fls. 31 al 64) se correrá traslado a las partes por un término de tres (3) días, para lo pertinente.



Dirección: Carrera 43, número 38 Sur 42 Palacio de la Justicia Álvaro Medina Ochoa, Envigado - Antioquia.
Telefax 334 44 59 y 331 26 76

Una vez ejecutoriada la presente providencia se procederá a dictar sentencia determinando cómo será partido el inmueble, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.

Los gastos comunes de la división corren a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, precisando que esos gastos comunes no son costas del proceso que en este caso no se impondrán porque los demandados no se opusieron y no hubo controversia (inciso 1° del art. 365 del C.G.P.).

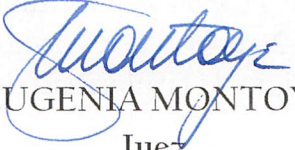
En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

Primero: Decretar la división material del inmueble descrito en la parte motiva del presente auto, de propiedad común de la sociedad demandante Construcción Urbana S.A.S., y de la sociedad demandada Construcciones Civiles y Pavimentos S.A.S.; de acuerdo a lo ya expuesto en la parte motiva del presente proveído.

Segundo: Los gastos comunes de la división corren por cuenta de las partes en proporción a sus derechos, como se explicó en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE


GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL
MUNICIPAL DE ENVIGADO,
ANTIOQUIA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

En la fecha se notifica el presente auto por
ESTADO No. _____ fijado a las 8 a.m.
Envigado, _____ de 2020

Secretaria

L.L.