

Tipo de Proceso	Divisorio
Radicado	05001 31 03 022 2021 00297 00
Demandante	Martha Lucía Benavides Lopera y María del Pilar Arbouin Urueta
Demandado	Herederos del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa
Auto interlocutorio	401
Asunto	Decreta división por venta

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Por encontrarse vencido el traslado de la demanda y sin que el extremo demandado hubiese formulado oposición al dictamen arrimado por la parte actora, ni alegado pacto de indivisión dentro de la contestación a la demanda, procede el Despacho a decidir sobre las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

Mediante providencia del 10 de septiembre de 2021, se admitió la demanda presentada por las señoras Martha Lucía Benavides Lopera y María del Pilar Arbouin Ureta contra el señor Carlos Alexis Chamat García, por medio del cual se solicitó la división por venta del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 001-144136 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en la Calle 18b – 54 de la ciudad de Medellín- Antioquia, el cual se encuentra identificado en la Escritura Pública No. 3.542 del 16 de diciembre de 1983 de la Notaría 11 del Círculo de Medellín, donde se relaciona: “...lote de terreno distinguido con el número 20 de la manzana 7, que forma parte de la Urbanización La Nubia situada en el paraje Altavista de la fracción de Belén de éste municipio con un área de 95,50 metros cuadrados y linda: por el frente o sur en 7.00 metros con la calle 17, por el fondo o norte en 7.00 metros con el lote Numero 8, de la manzana 7, por el costado oriental en 13,50 metros con el lote número 21 de la manzana 7, y por el costado occidental en 13,50 metros con el lote número 19 de la manzana 7. Según anotación 004 queda lindando por el frente o sur con la calle 18B antes 17. Según anotación 008, este inmueble tiene una casa de habitación de dos plantas, distinguida en la puerta de entrada con el número 80 B 54”. Documento que, dicho sea de paso, fue el título mediante el cual adquirieron el derecho de dominio los señores Carlos Alberto Chamat Figueroa y Carlos Alexis Chamat García, del señor Álvaro de Jesús González Vélez.

Como argumento fáctico de la pretensión, se señaló que las señoras Martha Lucía Benavides Lopera y María del Pilar Arbouin Ureta adquirieron el 50% del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-144136 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en virtud del proceso de liquidación judicial adelantado por la Superintendencia de Sociedades, que por medio de auto consecutivo No. 100-000430 del 21 de enero de 2022, fraccionó en dos cuotas partes el 50% del derecho de dominio que el señor Carlos Alexis Chamat García poseía sobre dicho inmueble de la siguiente manera: en un 16.50% para la señora Martha Lucía Benavides Lopera y un 83.50% para la señora María del Pilar Arbouin Ureta.

Asimismo, se indicó que el señor Joan Sebastián Márquez Rojas, en su calidad de liquidador de la Superintendencia de Sociedades, mediante acta de entrega del inmueble adjudicado entregó la cuota correspondiente a cada una de las aquí demandantes, donde también se acordó conceder en comodato el inmueble al señor Carlos Alexis Chamat García por un término de 6 meses, el cual finalizó el día 13 de septiembre de 2020, sin que el comodatario realizara pago alguno o la entrega del inmueble a sus copropietarias.

Aduce el extremo demandante que no está obligado a permanecer en indivisión, y que conforme dictamen pericial aportado como prueba, el bien no es susceptible de división material.

OPOSICIÓN Y TRÁMITE

La demanda fue notificada al señor Carlos Alexis Chamat García desde el 23 de septiembre de 2021, conforme los parámetros del Decreto 806 de 2020. Quien presentó excepciones previas y de mérito contra la demanda, donde advirtió que la presente acción divisoria fue dirigida contra una persona diferente al propietario inscrito, esto es, Carlos Alexis Chamat García, quien sería heredero del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa, de quien se acreditó su fallecimiento¹.

En virtud del yerro, la parte actora presentó reforma a la demanda donde relacionó como demandado al señor Carlos Alexis Chamat García como heredero determinado y contra los demás herederos indeterminados del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa. Solicitud que fue admitida mediante auto del día 17 de febrero de 2022, determinación que pese a ser debidamente notificada al señor Carlos Alexis Chamat García no tuvo reparo alguno contra la misma.

Luego el apoderado judicial de la parte demandada arrió la Escritura Pública No. 311 del 17 de diciembre de 1990 de la Notaría Única de Istmina Choco, contentiva de la apertura de sucesión del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa, y de su cónyuge señora Ilia García, donde además se reconocieron como herederos los señores, Ana Beatriz, Luz Aleyda, Oscar Gustavo, Farid Alberto y Carlos Alexis Chamat García.

¹ Folio 14 archivo 13 del expediente digital.

Posteriormente, se realizó el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa, donde se nombró inicialmente al doctor Raúl Alberto Acevedo Bolívar como su curador *ad litem*, quien luego de no realizar pronunciamiento alguno, fue removido de su cargo, circunstancia que motivo a nombrar al doctor J. Elías Araque en dicha calidad.

Por medio de auto del 23 de marzo de 2022, se reconoce personería al doctor J. Elías Araque G. para representar los intereses de los herederos del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa, a saber, Ana Beatriz, Oscar Gustavo y Farid Alberto Chamat García, en los términos del poder a él conferido. Con todo, en auto del 29 de julio de 2023 se tuvo por no contestada la demanda por parte de dichos codemandados, y se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de la señora Luz Aleyda Chamat García, en razón a que se demostró su defunción con el respectivo certificado².

En atención a que el doctor J. Elías Araque G no presentó pronunciamiento alguno en su calidad de curador *ad litem* de los herederos indeterminados del señor Carlos Alberto Chamat García, se procedió a nombrar como curador *ad litem*, tanto de estos, como de los herederos indeterminados de la señora Luz Aleyda Chamat García al doctor Jhon Alexander Riaño Guzmán, quien manifestó su imposibilidad de aceptar el cargo, teniendo que nombrar el día 05 de octubre de 2022 a la doctora Leydy Yohana González García en dicha calidad.

Esta última, pese a encontrarse debidamente notificada desde el 19 de octubre de 2022, presentó de manera extemporánea la respectiva contestación, circunstancia que fue reflejada mediante providencia del día 1 de diciembre de 2022³. En esa misma oportunidad, se impartió traslado a las únicas excepciones esgrimidas dentro del plenario, a saber, las del señor Carlos Alexis Chamat García.

Dentro de término oportuno, la parte actora se pronunció frente a dichas excepciones, donde adujo que la oposición presentada por dicho codemandado tendría sentido hasta antes de presentar la reforma a la demanda, sobre la cual no realizó pronunciamiento alguno pese a encontrarse debidamente enterado, motivo por el cual solicitó que las mismas fueran despachadas de manera desfavorable.

Ahora bien, tal como se advirtió al inicio de la presente providencia no existió oposición al dictamen presentado por la parte demandante, ni se alegó pacto de indivisión por ninguno de los codemandados, de manera que es menester continuar con el trámite del proceso tal como lo dispone el artículo 409 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

El fin del proceso divisorio no es otro que ponerle fin a la comunidad, entendida, al tenor del artículo 2322 del Código Civil, como la existente sobre una cosa universal o singular, entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado convención relativa a la misma cosa, sin que, tal como lo preceptúa el artículo 1374 *ibídem*,

² Folio 04 archivo 40 del expediente digital.

³ [58IncorporaTieneNoContestadaDemanda.pdf](#)

ninguno de los coasignatarios esté obligado a permanecer en indivisión, razón por la cual, todo comunero se encuentra legitimado para ejercer la acción divisoria de cosa común.

De las disposiciones referidas, se deduce que, los elementos estructurales de la pretensión de división del bien común, ya material, ya ad valorem, son dos, a saber, la calidad de condueños del bien de cuya división se trata, que corresponde a las partes en el proceso y sólo a ellas, de ahí que el inciso 2° del artículo 406 del C.G.P ordene que la demanda se dirija contra todos los condueños; y la inexistencia de la obligación de los comuneros de permanecer en la indivisión, obligación que únicamente puede derivar de la convención de los condueños y que en su término de duración no puede superar el de cinco años.

La demostración del primer elemento estructural de la pretensión, comprueba también la legitimación en causa activa y pasiva sustancial o material, es por ello que el mencionado artículo 406 del estatuto procesal vigente, exige que, con la demanda se acompañe la prueba de la comunidad entre demandante y demandado. A su turno, la comprobación de no existir pacto de indivisión habilita la extinción de la comunidad, en los términos del artículo 2340 del Código Civil, según el cual, la comunidad se termina, entre otros, por la división del haber común.

A su turno, dispone el artículo 407 del C.G.P que, la división material será procedente solo cuando el bien pueda ser objeto de partición material sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento y, la venta en los demás casos.

Significa entonces que, para el cumplimiento del objeto del proceso divisorio, de acuerdo a lo que se establezca con los medios de prueba que se recauden, en primer término, debe accederse a la división material, pero en caso de desmerecerse los derechos de los comuneros, procede la venta, así esta no se haya solicitado, sin que por ello se vulnere el principio de congruencia.

Ha precisado la doctrina, que: *“El derecho de propiedad 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 aquel. 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 respecto de específica parte sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos dificultades para su adecuada utilización o explotación, por la diversidad de criterios que los diferentes titulares puedan tener en cuanto a su destino.”*⁴

CASO CONCRETO

En el asunto sub examine, la comunidad entre los demandantes y los heredero determinados e indeterminados del señor Carlos Alberto Chamat Figueroa se encuentra acreditada tanto con el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de división como con los títulos de propiedad, a saber, Escritura Pública No. 3.542 del 16 de diciembre de 1983 de la Notaría 11 del Círculo de Medellín por medio del cual los señores Carlos Alberto Chamat Figueroa

⁴ Procedimiento Civil Tomo II Partes Especial, Hernán Fabio López Blanco, Editorial Dupré pág. 363.

y Carlos Alexis Chamat García adquirieron el inmueble objeto de *Litis* en partes iguales, junto con el auto consecutivo No. 100-000430 del 21 de enero de 2022, por medio del cual la Superintendencia de Sociedades adjudicó el 50% de la cuota parte del señor Chamat García en dos cuotas partes, la primera en un 16.50% para la señora Martha Lucía Benavides Lopera y un 83.50% para la señora María del Pilar Arbouin Ureta.

Por su parte, en la demanda se afirmó que la parte demandante no estaba obligado a permanecer en indivisión, negación indefinida que, como se sabe, está exenta de prueba y le traslada la carga a la parte contraria de desvirtuarla, sin que el extremo demandado emprendiera dicha tarea de manera eficiente, pues tal como se advirtió no realizó pronunciamiento alguno frente a la reforma a la demanda presentada por la parte actora.

En tales condiciones, no existe óbice para que la pretensión formulada prospere y se ordene la división por venta del inmueble con matrícula inmobiliaria número 001-472770 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en la Carrera 43C N° 10 - 39 en esta ciudad, pues ha quedado bastante claro que es la división procedente, en tanto, la división material del bien no resulta viable según el concepto emitido en el dictamen pericial que se allegó como prueba de la demanda, dado que bajo esa modalidad se desmejorarían los derechos de los condueños.

Finalmente, en virtud a la manifestación que realizó el señor Carlos Alexis Chamat García en su escrito de contestación a la demanda frente al ejercicio de derecho de compra sobre la mitad indivisa de los demandantes, se pondrá de presente que la misma debe ser elevada en la oportunidad procesal, ello, en los términos del artículo 414 del Código General del Proceso.

En mérito de expuesto, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**;

RESUELVE:

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-144136 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la Calle 18b – 54 en esta ciudad. El producto de la venta se dividirá entre los comuneros en proporción a los derechos que a cada uno corresponde.

SEGUNDO: Decretar el secuestro del bien objeto del litigio, para lo cual se comisiona a los Jueces Civiles Municipales de Medellín para el Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios -reparto-, a quienes se les enviará el despacho comisorio correspondiente con los insertos del caso, con facultades para fijar fecha para la diligencia y nombrar secuestre. El comisionado tiene facultades para allanar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 *Ibídem*.

TERCERO: Realizar el trámite de la venta en la forma que indica el artículo 411 C.G.P, siempre que no se ejerza el derecho de compra-art. 414 *ejusdem*-.

CUARTO: Se advierte a la parte demandada que, si a bien lo tiene, puede elevar la manifestación del ejercicio de derecho de compra dentro de la oportunidad prevista en el artículo 414 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

cc

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, 28/03/2023 en la fecha se
notifica el presente auto por ESTADOS
N° 033 fijados a las 8:00 a.m.

AMR

Secretaría.

Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
Medellin - 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: **757983cdabadfebd558a241dfefdf7c934df41cab2e64ffd9095c1f06f935cf0**

Documento generado en 27/03/2023 12:02:26 PM

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