

<b>Tipo de Proceso</b>	Divisorio
<b>Radicado</b>	05001 31 03 002 2013 00470 00
<b>Demandante</b>	Julián Salinas Ramírez
<b>Demandado</b>	Olga María Rincón Giraldo, Luisa Fernanda y David Alejandro Salinas Rincón
<b>Auto interlocutorio</b>	827
<b>Asunto</b>	Decreta división por venta

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, Diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Por encontrarse vencido el traslado del dictamen pericial aportado por el extremo actor, sin que el extremo demandado hubiese formulado oposición al mismo. Aunado a la falta de alegación de pacto de indivisión dentro de la contestación de la demanda<sup>1</sup>, procede el Despacho a decidir sobre las pretensiones de la demanda.

**ANTECEDENTES**

Mediante providencia del 11 de julio de 2013, se admitió la demanda presentada por el señor Julián Andrés Salinas Ramírez, por medio del cual se solicitó la división por venta de los inmuebles con matrícula inmobiliaria número 001-106624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. Conforme la Escritura Pública No. 982 del 22 de mayo de 2009<sup>2</sup>, el citado cuenta con la siguiente descripción y alinderamiento: *“una casa de dos plantas con el lote de terreno en que se encuentra construida, ubicadas en esta ciudad de Medellín, comprendida por los siguientes linderos: Por el frente que da a la circular quinta (5ª). Mide nueve metros con cincuenta centímetros(9.50 mts), con la carrera setenta (70), distinguida en sus puertas de entrada con los números 70-37 y 70-33, por la parte de atrás que da al sur linda con la señora Josefina Jaramillo de García, mide nueve metros con cincuenta centímetros (9.50 mts), por el oriente con propiedad del señor Darío Bustamante Castro, Luis Fernando, Martha Lucía, María Patricia y Beatriz Elena Bustamante Mejía, este lado mide veinticinco metros con sesenta centímetros (25.60 mts) y por el occidente, en la misma extensión con propiedad del vendedor anterior Evaristo Bustamante Sierra”*

<sup>1</sup> Folio 97 a 101 del archivo 01 del expediente digital.

<sup>2</sup> Folio 20 a 40 del archivo 01 del expediente digital.

Dicho inmueble se encuentra ubicado en la Circular 5 con carrera 70 distinguido en sus puertas de entrada con los números 70-37 y 70-33 de Medellín. El mismo fue adquirido por las partes en virtud de la sucesión del señor Alonso de Jesús Salinas González, y tiene los siguientes porcentajes de participación conforme certificación de la Alcaldía de Medellín del 25 de octubre de 2013:

1. Rincón Giraldo Olga Margarita: 94.923%
2. Salinas Rincón David Alejandro: 1,693%
3. Salinas Rincón Luisa Fernanda: 1,693%
4. Salinas Rincón Julián Andrés: 1,693%

Adujó el extremo demandante que no está obligado a permanecer en indivisión, y que conforme dictamen pericial aportado como prueba, los bienes objeto de división no son susceptibles de división material<sup>3</sup>.

### **OPOSICIÓN Y TRÁMITE**

En providencia del 18 de septiembre de 2013, se tuvo por contestada dentro de término oportuno la demanda por parte de la señora Olga Margarita Rincón Giraldo en nombre propio y representación de los menores Luisa Fernanda y David Alejandro Salinas Rincón. En dicho escrito<sup>4</sup> no se propusieron excepciones, ni existió oposición a las pretensiones, ni se alegó pacto de indivisión. De igual manera, el extremo pasivo de la demanda guardó silencio frente al dictamen pericial aportado por el extremo demandante<sup>5</sup>.

Resulta importante poner de presente que en el momento en que se admitió la demanda Luisa Fernanda y David Alejandro Salinas Rincón eran menores de edad, empero, en auto del 11 de marzo de 2020 el despacho reconoció poder a la doctora Adriana María Quintero Serna para que representará sus intereses en virtud del poder a ella conferido<sup>6</sup>. Lo anterior, por cuanto ya los codemandados superaron la mayoría de edad.

En virtud de lo anterior, y por no existir oposición alguna por el extremo demandado 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*, 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.

---

<sup>3</sup>Folio 6 archivo 40 del expediente digital.

<sup>4</sup>Folio 97 a 109 del archivo 01 del expediente digital.

<sup>5</sup> Archivo 40 del expediente digital.

<sup>6</sup>Folio 371 a 372 del archivo 01 del expediente digital.

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.

Por otra parte, 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.”*<sup>7</sup>

### CASO CONCRETO

En el asunto sub examine, la comunidad entre la demandante y el demandado se encuentra acreditada con el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de división, en el que, efectivamente, se puede apreciar que reposa la anotación No. 18 *“Especificación: 0109 Adjudicación en sucesión (modo de adquisición) (...) de: Salinas González Alonso de Jesús A: Salinas Rincón David Alejandro; A: Salinas Rincón Luisa Fernanda; A: Salinas Ramírez Julián Andrés; A: Rincón Giraldo Olga Margarita (...).*

---

<sup>7</sup> Procedimiento Civil Tomo II Partes Especial, Hernán Fabio López Blanco, Editorial Dupré pág. 363.

Por su parte, en la demanda se afirmó que el 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 se opuso a las pretensiones de la demanda.

En tales condiciones, no existe óbice para que la pretensión formulada prospere y se ordene la división por venta del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-106624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, el cual se ubica en el la Circular 5ª con carrera 70 distinguido en sus puertas de entrada con los números 70-37 y 70-33 de Medellín, pues ha quedado bastante claro que es la división procedente, en tanto, la división material de los bienes no resulta viable según el concepto emitido en el dictamen pericial que se allegó el pasado 10 de abril de 2023, dado que bajo esa modalidad se desmejorarían los derechos de los condueños.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Decretar la venta en pública subasta del bien del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-106624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en la Circular 5 con carrera 70 distinguido en sus puertas de entrada con los números 70-37 y 70-33 de Medellín. El producto de la venta se dividirá entre los comuneros en proporción a los derechos que a cada uno corresponde.

**SEGUNDO:** Una vez materializado el secuestro de los inmuebles objeto de *Litis*, se realizará 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*-.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS  
JUEZ**

cc

<p><b>JUZGADO VEINTIDOS CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN</b></p> <p>Medellín, <u>11/08/2023</u> en la fecha se notifica el presente auto por ESTADOS Nº <u>072</u> fijados a las 8:00 a.m.</p> <p>_____ LGM Secretaría.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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: **f23aff46a1488d8fae56cd21b04df5380cd05a6d893b250ca8ee97151cdd8070**

Documento generado en 10/08/2023 02:26:33 PM

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