

Proceso	Divisorio
Radicado	05001 31 03 022 2019 00276 00
Demandante	Ana María Uribe Gómez
Demandado	Cecilia Sánchez Romero
Auto interlocutorio	205
Asunto	Decreta división por venta

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



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de agosto de dos mil veinte (2020)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Por encontrarse vencido el traslado de la demanda y sin que el demandado hubiese formulado oposición de manera oportuna, procede el Despacho a decidir sobre las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

Mediante providencia de 9 de octubre de 2019, se admitió la demanda presentada por Ana María Uribe Gómez en contra Cecilia Sánchez Romero, en la cual solicitó la división por venta del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 001-389478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en la calle 48ª 95-12 apto 201 en la ciudad de Medellín, cuyos linderos, contenidos en la escritura pública No. 2074 del 3 de mayo de 1985, de la Notaria Sexta del Circulo Notarial de Medellín, son: *“por el frente o SUR, en trece metros (13.00 mts.), con muro común de cierre que lo separa (sic) de la calla cuarenta y ocho A (48-A), y del vacío que conforma el patio que da al apartamento 101; por el ORIENTE, en catorce metros con cincuenta centésimas de metro (14.50 mts.), con muro común de cierre quello (sic) separa de la carrera noventa y cinco (95); por el OCCIDENTE, en siete metros con noventa centésimas de metro (7.90 mts.), con muro de cierre que lo separa del lote número veinticinco (25) de la misma manzana y en seis metros con sesenta centésimas de metro (6.60 mts.), de los vacíos que conforman los patios que dan a los apartamentos 101 y 102; por el NORTE, en nueve metros con cuarenta centésimas de metro (9.40 mts.), con muro común de cierre que lo separa del lote número veintitrés (23) de la misma manzana, y en tres metros con sesenta centésimas de metro (3.60 mts.), del vacío que conforma el patio que da al apartamento 102; por el NADIR con plancha (sic) losa de dominio común que lo separa de los apartamentos 101 y 102, en una área de ciento sesenta y seis metros cuadrados con noventa centésimas de metro cuadrado (166.90 m2); por el CENIT, con techo o cubierta del edificio, en un área de ciento cincuenta y nueve metros con veinte centésimas de metro cuadrado (159,20 m2).”*

Como argumento fáctico de la pretensión, se señaló que Cecilia Sánchez Romero es titular del 50% del derecho real de dominio y Ana María Uribe Gómez del otro 50%, sin que exista entre ellas pacto de indivisión ni pueda dividirse materialmente el bien

La demanda fue notificada por aviso, notificación que quedó surtida el día 31 de enero de 2020 y, se encuentra representada por abogado.

OPOSICIÓN Y TRÁMITE

El extremo resistente allegó respuesta el día 24 de febrero de 2020, si bien, en principio el Despacho requirió a la demandada para que presentará dictamen pericial debido a que solicitaba el reconocimiento de mejoras, lo cierto es que, con posterioridad se advirtió que la contestación fue presentada de manera extemporánea.

Por lo anterior, conforme dispone el artículo 409 del C.G.P, procede el Despacho a decidir sobre las pretensiones de la demanda, previas las siguientes,

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.

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 2º 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.”*¹

CASO CONCRETO

En el asunto sub examine, la comunidad entre demandante y demandada se encuentra acreditada tanto con el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de división como con los títulos de propiedad, a saber, las escrituras pública Nos. 2074 del 3 de mayo de 1985 y 1964 de 16 de mayo de 2008, de las Notaria Sexta y Cuarta del Circulo Notarial de Medellín, documentos de los cuales, se desprende que, uno y otro son los titulares del derecho real de dominio sobre inmueble previamente referido.

Por su parte, en la demanda se afirmó que entre las condueñas no existía pactada indivisión, negación indefinida que, como se sabe, está exenta de prueba y le traslada la carga a la parte contraria de desvirtuarla, sin que la demandada emprendiera dicha tarea.

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 001-389478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, ubicado en la calle 48ª 95-12 apto 201 de la misma la ciudad, pues ha quedado bastante claro que esta es la procedente, en tanto, la división material del bien no resulta procedente además 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 inmueble ubicado en la calle 48ª 95-12 apto 201, con matrícula inmobiliaria número 001-389478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. El producto de la venta se dividirá entre los comuneros en proporción a los derechos que a cada uno corresponde.

¹ Procedimiento Civil Tomo II Partes Especial, Hernán Fabio López Blanco, Editorial Dupré pág. 363.

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: Toda comunicación relacionada con la presente demanda debe contener los 23 dígitos de radicación y ser dirigida en formato PDF al correo electrónico: ccto22me@cendoj.ramajudicial.gov.co, además, de conformidad con el numeral 14° del artículo 78 del C.G.P, es deber de la parte, remitir a las demás partes del proceso, un ejemplar de los memoriales que sean presentados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ

Mmd



Firmado Por:

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 022 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:

5c2680559fc044db5e3b7b913dbc02a54317c0aeca1c3574929a8bbbe7a2e976

Documento generado en 25/08/2020 11:30:39 a.m.