

Radicado 2017-00420
Interlocutorio No. 232
Decreta división por venta



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, dieciséis de agosto de dos mil veintidós

Procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división por venta en el proceso divisorio promovido por la señora Adriana Lucía Laurens Gómez, contra los señores Olga María y Carlos Mario Laurens Gómez.

ANTECEDENTES

La señora Adriana Lucía Laurens Gómez, el día 3 de agosto de 2017, asistida por mandatario judicial idóneo, presentó demandó en proceso divisorio por venta a sus comuneros Olga María y Carlos Mario Laurens Gómez, para que con citación y audiencia de estos se decrete la venta del siguiente bien:

“Un lote de terreno con su respectiva casa de habitación, con todos los servicios municipales, situado en el barrio laureles de la ciudad de Medellín, identificado así: urbanización Asturias, fracción América, en la carrera 70 A con números 43-29 y 43-31 y los siguientes linderos: por el frente en 8 metros con la carrera 70 A, por el fondo o atrás con propiedad de Anita Muñoz de Ochoa, por el costado derecho entrando, con Iván Jaramillo; y por el costado izquierdo con Roulien Abrew en 12 metros. FMI 001-294590.”

La demanda fue admitida por auto del 7 de septiembre de 2017, disponiendo correr traslado a la parte demandada y ordenando la inscripción de la demanda en el folio de matrícula No. 001-034590.

Notificada la parte demandada de manera personal, según diligencia de notificación de noviembre 2 de 2017, procede a contestarla oponiéndose a las pretensiones y considerando que es factible la partición material del bien, dado que los tres pisos se encuentran instalados de manera independiente y que dicha división en nada perjudica los derechos de los demás comuneros y propone excepciones de mérito, las cuales se resolverán más adelante.

Frente al interrogatorio de parte que fuera solicitado por la parte demandada, dicha prueba fue desistida y por tanto ya no resulta necesario citar a audiencia para practicar pruebas, toda vez que las solicitadas son documentales.

Hechos:

En la narración fáctica expone la parte actora que hay una edificación que consta de tres (3) pisos, sin legalizar, es decir, que no ha sido sometida a reglamento de propiedad horizontal y los tres pisos se dividen y conforman de la siguiente manera:

Primer piso: Local de nomenclatura carrera 70 A Nro. 43-27 de Medellín y local de nomenclatura carrera 70 A Nro. 43-29 de Medellín.

Segundo piso y tercer piso: Apartamentos 201 y 301 de nomenclatura carrera 70 A Nro. 43-31 de Medellín.

Que los linderos y la identificación de los inmuebles fueron extraídos de la escritura pública No. 875 del 15 de febrero de 2017, de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín.

Manifiesta que el título de adquisición del bien inmueble lo constituye la adjudicación en la sucesión de la señora María Mariela Laurens de Gómez, que consta en escritura 875 del 15-02-2017, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-294590, en donde se distribuyeron los derechos así.

Para Adriana Lucía Laurens Gómez, el 66.66%

Para Olga María Laurens Gómez, el 16.67%

Para Carlos Mario Laurens Gómez, el 16.67%

La demanda se sustenta en el hecho de que la demandante y los demandados son propietarios en proindiviso del inmueble antes individualizado, que no puede ser dividido materialmente por considerar que se requeriría que los comuneros elaboraran el reglamento de propiedad horizontal de común acuerdo, sin que ello sea posible.

Con la demanda se acompañó copia de la escritura enunciada anteriormente, como también el certificado expedido por la Oficina de Registro de esta ciudad, zona sur, documentos que acreditan que demandante y demandados son los propietarios actuales del inmueble cuya venta se pretende (folios 1 a 11 del cuaderno principal).

Del Tramite

La demanda fue admitida según proveído de septiembre 7 de 2017 y los demandados Olga María y Carlos Mario Laurens Gómez, fueron

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

notificados del auto admisorio de la demanda personalmente, quienes contestaron la demanda (fl. 40 a 60).

Ante el fallecimiento del señor Carlos Mario Laurens Gómez, acaecida el día 29 de septiembre de 2019, cuya prueba obra en el cuaderno principal visible a folio 118, quien adjudicó su cuota parte sobre el bien inmueble objeto de este proceso a los señores Lina María Castaño Lauren y Juan David Arango Laurens, en un porcentaje del 8.335% cada uno, se dispuso vincularlos al proceso, conforme lo dispuesto en el artículo 68 del Código General del Proceso, por existir sucesión procesal.

Los citados, comparecen al proceso, por medio de apoderada judicial.

Oposición a la demanda

En la contestación los comuneros Olga María y Carlos Mario Laurens, por medio de procurador judicial, dicen oponerse a la división por venta, resaltando la procedencia de la división material, siempre que dicha división no desmerezca los derechos de los comuneros.

Dice que la voluntariedad o no de constituir reglamento de propiedad horizontal, no resulta ser un elemento esencial para determinar la pertinencia o no de la división material.

Frente a las pretensiones dice la parte demandada que se opone a las pretensiones, por considerar que es factible la partición material, dado que el bien se encuentra dividido por pisos independientes y que en nada perjudica los derechos de los comuneros.

Excepciones de mérito

1. Condiciones para la división material del inmueble

Esta excepción la sustenta con lo dispuesto en el artículo 407 del Código General del Proceso, aduciendo que no es cierto lo que manifiesta la parte actora, respecto al mutuo acuerdo para proceder a la división material y que el elemento esencial radica en que la división resultante no desmejore los derechos de los copropietarios.

Que sobre lo expuesto por el perito en el punto 8 del avalúo, discrepa por no ser clara ya que, si el bien estuviera sometido a reglamento de propiedad horizontal, existirían bienes privados, debidamente identificados con linderos propios y matrículas independientes.

Además, que no manifiesta si la división desmejora los derechos de los comuneros.

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

Que en el punto 9 del avalúo se demuestra que el bien objeto de este proceso, ya se encuentra dividido materialmente, al discriminar cuatro bienes con sus respectivas áreas y ubicación, sin que se entienda desmejora en los derechos de los comuneros.

2. Prejudicialidad.

Alude a lo dispuesto en el testamento abierto que fue otorgado por la señora María Mariela Gómez de Laurens, sobre la descripción del inmueble y la adjudicación que de ellos dispuso.

Dice que por medio de escritura pública No. 875 de febrero 15 de 2017 de la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín, se protocolizaron los inventarios y avalúos, partición y adjudicación de la sucesión testada de la señora María Mariela Gómez de Laurens, donde se informaba sobre los porcentajes otorgados a cada uno de los hijos, respecto del inmueble identificado con la matrícula 001-294590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Que los señores Lina María Castaño Laurens, Juan Diego Arango Lauren, Olga María y Carlos Mario Laurens Gómez, promovieron demanda declarativa verbal contra la señora Adriana Lucía Laurens Gómez, pretendiendo la nulidad absoluta del testamento por la causal del numeral 3 del artículo 1061 del Código Civil, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Catorce de Familia de Medellín, donde se le asignó el radicado 2017-00619, que fue admitida por auto del 2 de agosto de 2017.

Que en caso de prosperar las pretensiones de dicha demanda se declarararía la nulidad del testamento que sirvió de base para realizar la sucesión testada, lo que a su vez conllevaría a la ineficacia de la partición y adjudicación realizada, por lo que se hace necesaria la suspensión de este proceso hasta que se profiera sentencia en el proceso de nulidad.

En la misma contestación solicitó la comparecencia del perito evaluador, atendiendo lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso, a fin de interrogarlo sobre las razones que tuvo para determinar la no procedencia de la partición material del bien y en general de los hechos y excepciones propuestas.

Actividad probatoria

El 6 de marzo de 2019, se llevó a cabo audiencia para interrogar al perito evaluador, Pedro Antonio Muñoz Romero, tal y como lo solicitó la parte demandada.

Se solicitó por la parte demandada la comparecencia de la demandante para absolver interrogatorio, prueba que fue desistida por la parte interesada, lo cual fue aceptado por auto de fecha 9 de abril de 2019.

La demanda solicitó como pruebas tener en cuenta la documentación que se arrió con la contestación, la que se tendrá en cuenta para resolver este asunto, que es la división material, pero el despacho decretó como prueba de oficio el nombramiento de perito para que de manera clara y precisa informe al despacho, la procedencia o no de la división material del bien inmueble objeto del proceso, cuya prueba fue evacuada oportunamente, poniéndose en conocimiento de las partes.

La parte demandada solicitó la suspensión del proceso, y acorde con lo dispuesto en el artículo 161 y por ser procedente, se ordena la suspensión en audiencia de marzo 16 de 2019 y se suspende por el término de 6 meses contados a partir de la fecha, es decir, hasta el 6 de septiembre de 2019, pero si la sentencia es proferida de manera anticipada se informará por las partes tal situación, de lo contrario, se solicitará por las partes nueva suspensión.

Tampoco alegó pacto de indivisión en la contestación a la demanda y conforme lo ordena el artículo 409 del Código General del Proceso, procede el despacho a decretar la venta solicitada. Solicitó se decretara la suspensión del proceso por prejudicialidad, a lo cual se respondió mediante auto de fecha 28 de noviembre de 2017.

Ante la falta de claridad respecto del dictamen presentado con el libelo genitor, y luego de ser escuchado en audiencia el auxiliar de la justicia que lo emitió, el despacho decretó como prueba de oficio la elaboración de otro dictamen pericial en el que se indicara de manera clara y precisa si el bien inmueble objeto del presente proceso, era susceptible de partirse materialmente.

Dicha prueba pericial fue puesta en conocimiento de las partes y dentro de la oportunidad concedida presentó su pronunciamiento, en el que manifiesta que lo que produce el inmueble objeto de división, con ocasión de contratos de arrendamiento, los comuneros reciben el valor en la proporción al porcentaje que tienen sobre el bien inmueble.

Dice que, sobre la posesión material del bien, al no ser objeto del dictamen y del proceso, nada tiene que ver con el dictamen y que como hasta el momento los comuneros tienen cuota en común y proindiviso, sobre la totalidad del inmueble, sin que sea definida su división.

Se refiere a la voluntad testamentaria de la madre de los comuneros trabados en esta litis, para indicar que comparten la conclusión del perito, relacionada con la posibilidad de someter el inmueble al régimen de propiedad horizontal, como posibilidad de división del bien, cuyos demandados se encuentran de acuerdo, conforme lo dispuesto en el testamento.

Por su parte la demandante, indica que según la página 15 del dictamen, el edificio no puede partirse materialmente, en cuanto a fachadas, techos, escalas, lozas entre piso y recomienda un acuerdo entre los

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

comuneros o se venta por publica subasta, solicitando se dicte sentencia a la mayor brevedad posible porque la comunidad cada día es más intolerable.

Se dispone este Despacho a decidir sobre el fondo del asunto planteado, esto es, la venta deprecada, para lo cual se,

CONSIDERA:

La división material se presenta cuando el objeto es susceptible de partirse o fraccionarse en zonas o elementos en proporción a la cuota de propiedad de cada uno. Ahora bien, el juez, de acuerdo con las pruebas, está autorizado para decretar el fraccionamiento de la copropiedad en forma distinta a la que se haya solicitado en la demanda, según se puede extraer del artículo 406 de la norma adjetiva civil. (M. P. Ariel Salazar).

El artículo 406 del Código General del Proceso, determina que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya su producto.

Como tal, la demanda debe dirigirse contra todos los demás comuneros, habiéndose acompañado a la que nos ocupa la prueba de que demandantes y demandados efectivamente son condueños entre sí, según se evidencia del certificado de tradición y libertad que corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 001-294590, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos -Zona sur- de Medellín

Hay así entre las partes de la contienda una comunidad en cuanto son propietarios en común y proindiviso de una cosa singular, extendiéndose así el derecho de cada comunero a todas y cada una de las partes de la cosa común.

Según lo expone el artículo 1374 del C. C. "ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario...", artículo que se traduce en que cada codueño tiene el derecho de pedir la división en cualquier momento, a no ser que exista un plazo que establezca copropiedad temporal o que se trate de una comunidad forzada de las establecidas en los artículos 904 y 909 a 917 del C. C.

Como se ha dejado dicho no se evidencia que sobre el predio cuya división se reclama haya pacto de indivisión por el lapso legal, ni cosa juzgada o división material anterior de común acuerdo, entre otras, que impidieran el decreto de la división por venta que se solicita.

Ahora, en tratándose de división de la cosa común, se encuentra que la normatividad procesal civil contempla en su artículo 407 dos

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

modalidades, cuales son la división por venta de la cosa común o "ad valorem" y la división material de la cosa; al respecto debe afirmarse que el artículo en mención concede al comunero que pretende la partición la facultad de elegir a cuál de las dos modalidades de división desea acogerse pues es claro en su redacción cuando literalmente dice "*que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto*", en el caso que nos ocupa es claro que la parte demandante atendiendo a la naturaleza del bien inmueble y ante la no disponibilidad para ello, han elegido la división por venta.

Ahora, refiriéndonos a las excepciones de mérito propuestas por los demandados, habrá de decirse que en lo que tiene que ver con las condiciones para división material del inmueble, que sustentaron en el artículo 407 del Código General del Proceso, anota que no es cierto que sea necesario el mutuo acuerdo de todos los comuneros para proceder a la división material, puesto que el elemento esencial para proceder a dicha división es que las resultantes no desmejoren los derechos que tiene cada uno de los copropietarios.

Dice que no es claro el dictamen pericial presentado por la parte actora, cuando indica que no es susceptible de división material sin el consentimiento expreso de los comuneros, puesto que, si el bien estuviera sometido al régimen de propiedad horizontal, ya hubiera procedido una división material, con identificación independiente de cada uno de ellos.

Frente a este aspecto y según lo han señalado las partes, existe una propiedad que cuenta con tres pisos que, aunque se encuentren divididos entre sí, la comunidad existe respecto de la totalidad del bien, al no existir aún división del bien, pues es claro que, aunque se haya dispuesto testamentariamente unos bienes asignados a cada uno de los comuneros, la parte actora solicita la división por venta, por considerar que no quiere seguir con la comunidad.

Se ha dejado dicho que el artículo 1374 del ordenamiento civil, permite a los comuneros no permanecer en la indivisión cuando la misma no se ha pactado, y es que, revisado el paginario no obra prueba de pacto de indivisión, por lo tanto, le es dable a cualquiera de los comuneros exigir la división de la cosa común cuando a bien lo tenga.

Encuentra el despacho que la división que existe en el inmueble es de hecho y si se repartiera el mismo en la forma en que se indicó en la voluntad testamentaria de la difunta, la comunidad sobre el bien continuaría y el objeto de esta acción se dirige precisamente a terminar con la comunidad.

Téngase en cuenta que se trata de un edificio que se encuentra materialmente dividido en pisos, lo que evidentemente significa que aunque sea adjudicado uno de los bienes a cada uno de los comuneros, la comunidad recae sobre todo el bien, en general y la división material resulta improcedente, por cuanto existen bienes comunes que solo

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

pueden ser asignados a los condueños, mediante el sometimiento del bien a reglamento de propiedad horizontal, en cuyo trámite se indica de manera clara y precisa el área privada y el coeficiente que corresponde a cada uno de los comuneros en los bienes que son propios del edificio.

El artículo 1375 ibidem, establece que, "si el difunto ha hecho la partición por acto entre vivos o por testamento, se pasará por ella, en cuanto no fuere contraria a derecho ajeno", dicha norma contempla la posibilidad de no tener en cuenta la partición realizada por testamento, cuando es contraria a los derechos de los condueños, por lo que en este caso, es preciso verificar tal presupuesto, según lo dispuso el perito nombrado, para establecer la posibilidad de la división en los términos solicitados en la demanda.

Dentro del material probatorio obra la escritura 875 de febrero 15 de 2017, mediante el cual se abre la sucesión de la señora María Mariela Gómez de Laurens, en la que manifiestan que la causante otorgó testamento abierto por escritura pública No. 2987 del 23 de noviembre de 2015, en cuya voluntad testamentaria dispuso que el inmueble de su propiedad, que no estaba desenglobado se repartiera entre sus hijos así.

Para Olga María Laurens el local del primero piso ubicado sobre la carrera 70 a No. 43-27 de Medellín.

Para Carlos Mario Laurens Gómez el local del primer piso ubicado en la carrera 70 a No. 43-29 de Medellín y para Adriana Lucía Laurens Gómez, adjudicó el segundo y tercer piso, apartamentos 201 y 301 ubicados en la Carrera 70 a No. 43-31 de Medellín, adjudicándole así la legítima rigurosa, la cuarta de libre disposición y la cuarta de mejoras.

En dicho documento público se dijo que se establecieron unos porcentajes, mientras se logra el desenglobe y se le asignan valores a cada inmueble, cuyos porcentajes, no son equitativos, toda vez que los bienes ubicados en el primero piso, que son los locales tienen dimensiones diferentes y por tanto el porcentaje asignado en la sucesión de la señora María Mariela Gómez de Laurens, es una ficción que fue determinada, mientras se realizaba el citado trámite respecto del bien, para someterlo a reglamento de propiedad horizontal.

El desenglobe, como es conocido por todos, consiste en dividir el predio en dos o más partes, a fin de que cada uno tenga su título de propiedad, independencia catastral, matrícula inmobiliaria, para luego ser sometido a reglamento de propiedad horizontal, regulado por la Ley 675 de 2001, que regula la forma especial de dominio de propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad sobre bienes privados, derechos de copropiedad sobre el terreno y de los demás bienes comunes.

Es de anotar que en el presente asunto existe un bien que no se encuentra desenglobado y tampoco se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, por lo que la división que allí existe es de hecho, por lo que aún conforma una unidad única, sobre la cual existe una comunidad.

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

En el dictamen pericial aportado por el auxiliar de la justicia designado como prueba de oficio por el juzgado, para decidir si el bien puede dividirse materialmente, concluye que "si no existen los acuerdos entre los comuneros para ejercitar "sobre la totalidad del bien los actos jurídicos y materiales"; que implican reunir la parte prodivisa y la indivisa en un coeficiente (desenglobe), no sería posible la división material y por el contrario lo que procedería es la división por venta o ad valorem y el producto se distribuye a prorrata de las cuotas asignadas a los comuneros"

Adiciona el perito, que, si no se cumple con tales presupuestos, la división no procede por inequitativa y por alejamiento a lo jurídico, pues no se tiene una disposición del coeficiente que le corresponde a cada uno de los comuneros.

De allí, resulta indispensable referirnos a lo dispuesto en el artículo 407 del Código General del Proceso que dispone que la división material será procedente siempre que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

Es que al existir diferencias en cuanto al área de los dos locales que se encuentra en el primer piso y los apartamentos ubicados en el segundo y tercer piso, no puede asignársele el porcentaje descrito en la escritura pública que dio apertura a la sucesión, toda vez que los mismos desmerecen los derechos de cada uno de los comuneros, pues como lo dice el auxiliar de la justicia las áreas del bien son aproximadas y según los planos, puesto que no se contó en el momento con la ficha catastral.

Una vez planteada la controversia sobre la pretensión divisoria, la conducta procesal que puede adoptar el sujeto pasivo de la pretensión es muy limitada, pues no cualquiera planteamiento tiene aval en esta clase de procesos, debido a que por principio se sabe que nadie está constreñido a permanecer a indivisión, salvo que existe convenio sobre ese punto.

Por esa razón los demandados al momento de formarse la relación jurídica procesal, puede proponer excepciones previas u oponerse a la división, entendiendo por tal, que está habilitado para alegar excepciones de mérito, pero nótese que no cualquier excepción estar llamada a tener vocación de prosperidad por la naturaleza que comporta este procedimiento.

Adentrándonos al sub lite, observa esta instancia que la pretensión de este proceso apunta a la división por venta de la cosa común, cual es la regla general o la petición con mayor viabilidad, puesto que no todos los bienes tiene potencialidad para que sean divididos en forma material por diversas circunstancias propias de su esencia, por el número de comuneros o muchas circunstancias relevantes, adicionalmente no puede perderse de vista que aun siendo viable la división material, si ésta desmejora los derechos de los copropietarios debe preferirse la venta, por ello, prescribe el art. 407 del CGP "...la división material será procedente

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por fraccionamiento". En los demás, casos procederá la venta".

Es menester en consecuencia, resolver sobre la oposición de la parte demandada quien ha expresado ser factible la división material, por considerar que al estar dispuesto el bien inmueble en dos locales del primer piso y existir un segundo y tercer pisos independientes procede tal división que, en su concepto, no desmejora los derechos de los condueños.

De las excepciones propuestas por la parte demandada se corrió el traslado de rigor a la parte actora, que al descorrerlo informó al despacho sobre el fallecimiento del señor Carlos Mario Laurens Gómez, hecho ocurrido el 28 de septiembre de 2019; además pone en conocimiento que el proceso de nulidad absoluta de testamento, no prosperó en segunda instancia.

Discrepa la parte demandante, de la afirmación que expone la demandada frente al hecho de que la división material no depende de la voluntad de las partes, sino del bien objetivamente considerado, pues considera que nadie está obligado a vivir en comunidad y la indivisión forzosa es la excepción, sustentándolo en lo dispuesto en los artículos 2335 a 2337 del Código Civil.

Afirma que la jurisdicción es rogada, lo que implica que el juez no puede fallar extra o ultra petita, pues de lo contrario se le solicita que redacte un reglamento de propiedad horizontal o nombre a alguien para que lo haga, lo que no puede hacer.

Se refiere a los derechos minoritarios y mayoritarios de los condueños sobre un edificio, y ninguno de ellos puede ser obligado a someterse al régimen de propiedad horizontal y ambos se encuentran sometidos a la voluntad del uno o del otro.

Que no compete al juez, ni al auxiliar de la justicia para imponer un reglamento de propiedad horizontal a quien se le adjudicará cada piso, si pactan arbitramento o no, quien será representante legal y cuál será el presupuesto, lo que significa que en algunos eventos si no se tiene la totalidad del derecho el bien sufre desmejora económica.

Asevera que el bien no pudo ser sometido a propiedad horizontal en vida de la causante dado que debían realizar adecuaciones, reparaciones y memoras que las partes no están dispuestas a realizar de mutuo acuerdo y menos aún después de estar distanciadas por pleitos judiciales.

Estima que la división material de un edificio es imposible, improcedente e inválida, porque la única manera de hacerlo es acudiendo a lo que se llama la división jurídica, mediante la figura de propiedad horizontal, la cual no es una partición material, sino una pseudo división, dado que los bienes privados de uso particular tienen que coexistir con los bienes

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

comunes y son indivisibles de éstos, al extremo que no se pueden enajenar separadamente y obligan a sus propietarios a vivir en la indivisión compartiendo expensas y riesgos.

Insiste en afirmar que la división del edificio no admite división material porque su área es pequeña y la conversión a propiedad horizontal no es división material por que conserva la comunidad de los bienes comunes y la pretensión de la demandante es no tener ningún contacto, ni comunidad con los demandados.

Finalmente dice que, aunque el edificio tenga muros y puertas que separen espacios no significa que esté dividido materialmente, pues ninguno espacio puede separarse de los bienes comunes, como el suelo, fachadas o escalas, así mismo, cuando los varios pisos de una casa pertenecen a diferentes dueños, en falta de estipulaciones o títulos concretos, se considera que existe copropiedad con indivisión forzosa, en el suelo, paredes maestras, techo, pasadizos y demás lugares de uso común.

Respecto de lo que afirma la parte demandada, en cuanto a que se encuentran conformes con que se realice el desenglobe y se someta el bien a régimen de propiedad horizontal, ello no es objeto de este proceso, pues son actos que voluntariamente las partes pueden pactar, sin necesidad de acudir a un proceso, por lo que ello no será tenido en cuenta para decidir este asunto, pues ordenarlo el despacho en esos términos, significaría violentar en contra de la parte actora, el derecho constitucional de la autonomía de la voluntad de las personas.

Ante las razones que fundaban la oposición, la prueba idónea para establecer lo allí expuesto la constituía un dictamen pericial, el cual se practicó en la oportunidad establecida para este proceso y en forma palmaria, luego de exponer el fundamento de su estudio, concluyó el perito anotando que “el bien objeto de este proceso no es susceptible de partición material...”

Para atinar al punto medular de esta decisión, no es necesario extenderse en consideraciones alrededor de la controversia, para señalar en forma categórica que el concepto del dictamen pericial resulta ser concluyente para el fracaso de la oposición del demandado, como que quiera que en forma contundente se condensó por el perito la improcedencia de la división material de la cosa.

De esta forma y considerando que la experticia no fue controvertida con fundamentos jurídicos, ni con otro dictamen que expresara sobre la procedencia de la división material, ni puesto en tela de juicio en lo tocante a la viabilidad de la división material, este Despacho no cuenta con otros elementos de confirmación procesal, que lo lleven a apartarse de dicha prueba y tomar una resolución diferente a la de ordenar la venta en pública subasta, para la división del bien.

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420

En ese orden de ideas, la oposición a la demanda deberá ser despachada desfavorablemente y en su lugar, se ordenará la división por venta del bien en los términos del artículo 471 del C. de P. C., con la precisión que el avalúo presentado por el auxiliar de la justicia no será tenido en cuenta, toda vez que el objeto del dictamen decretado como prueba en el proceso no era para establecer el avalúo del bien, sino la posibilidad de división material de la cosa; amén que dicho dictamen no contiene elementos sólidos de los parámetros utilizados por el perito para determinar el valor de la cosa; por lo cual, se designará nuevo perito para tal fin, sin perjuicio de la opción que tienen las partes de fijar de común acuerdo el valor del avalúo del bien.

De conformidad con el artículo 409 del Código General del Proceso, se pasará ahora a decretar la división por venta, en la forma pedida. Así las cosas, el Juzgado,

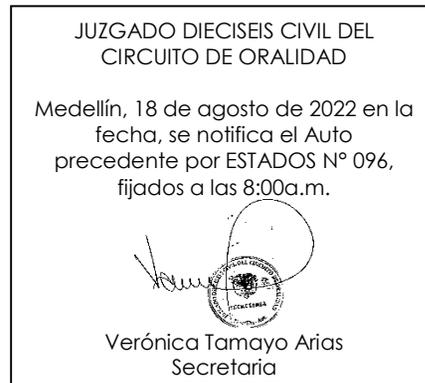
RESUELVE:

1. Decretar la división por venta del inmueble que en comunidad poseen la demandante señora Adriana Lucía Laurens Gómez y los comuneros demandados Olga María Laurens Gómez, Lina María Castaño Laurens y Juan David Arango Laurens, cuyo bien se encuentra debidamente especificado en el cuerpo de esta providencia y en la demanda.
2. De igual forma se decreta el secuestro del bien, una vez se practique el mismo, se señalará fecha para su remate.
3. Para la diligencia de secuestro se comisiona al señor Inspector Civil Especializado de la ciudad que por reparto corresponda, a quien se le enviará despacho comisorio con los insertos de rigor.
4. Como secuestre se designa a Gerenciar y Servir S.A.S., con teléfono 3221069, Celular 3173517371-3217808844, dirección CRA 49 49-48 OFICINA 605 de Medellín, correo electrónico gerenciaryservir@gmail.com. Comuníquesele su nombramiento por la parte interesada.
5. Los gastos comunes de la división serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

Notifíquese y cópiese


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

Interlocutorio 232, radicado 2017-00420



En la fecha se libra comisorio No. 18

Mvqm.