



Interlocutorio	Nº 371
Radicado	05266-31-03-003-2022-00031-00
Proceso	Verbal – divisorio
Demandante	Alberto Carlos Urueta Pineda
Demandada	Ana María Carvajal Díaz
Asunto	Reconoce personería – decreta división por venta – no tramita derecho de compra

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022)

1. A la abogada Catalina Merino Martínez con T.P. 94.515 del C.S.J., se le reconoce personería para representar a Ana María Carvajal Díaz, en los términos y con las facultades del poder conferido (art. 75, C.G.P.).

2. Seguidamente se pasa a resolver sobre la división por venta formulada por Alberto Carlos Urueta Pineda contra Ana María Carvajal Díaz.

ANTECEDENTES:

1. Alberto Carlos Urueta Pineda formuló demanda contra Ana María Carvajal, en la que pretendió la división por venta de los inmuebles de matrículas 001-989458, 001-989468 y 001-989530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

2. Ana María Carvajal, a través de apoderada, expuso que no se oponía a la división por venta, pero sí, a que los inmuebles fueran enajenados a un tercero, por lo que manifestó que ejercía la opción de compra.

CONSIDERACIONES

1. **El derecho a la división y el proceso divisorio.**- El art. 2322 del C. Civil, regula la comunidad, como la forma de propiedad sobre un objeto singular o universal, en que un número plural de personas tiene derecho común y proindiviso sobre el bien correspondiente. En este cuasicontrato, si bien, cada

comunero puede obrar individualmente, lo cierto es que existe un impacto en el goce de la propiedad y el ejercicio de la autonomía individual con respecto al objeto, puesto que el ordenamiento prevé un régimen de responsabilidad en cuanto al deber de contribuir a las obras y reparaciones (art. 2327, C. Civil), los frutos de la cosa común se dividen entre los comuneros a prorrata de los derechos (art. 2328, ídem), y en general, “acarrea restricciones connaturales de derechos concurrentes que limitan la administración y el ejercicio libre de la propiedad de los sujetos individualmente considerados” (Corte Constitucional, C – 284 de 2021).

Dadas las referidas implicaciones, el art. 2334 del C. Civil, autoriza a cualquiera de los comuneros a pedir la división de la cosa común o, si esta no es posible, su división mediante la venta y la consecuente distribución del producto.

Para hacer efectivo el derecho de división (art. 2334 C. Civil), el art. 406 y s.s. del C.G.P., prevé el trámite declarativo especial cuyo objeto se circunscribe a la división material o la venta del bien para distribuir el producto entre los condueños y el reconocimiento de las mejoras plantadas en vigencia de la comunidad. En razón a estas pretensiones específicas, los presupuestos materiales para el desarrollo del proceso corresponden a: “(i) la existencia de un número plural de personas; y (ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre un objeto” (Corte Constitucional, C – 284 de 2021).

Por su parte, el art. 409 del C.G.P., restringe a que sólo proceden como excepciones de fondo: (i) el pacto de indivisión; y (ii) la prescripción adquisitiva de dominio (Corte Constitucional, C – 284 de 2021). De manera que, si no se propone ninguno de estos medios exceptivos, procede la división o la venta solicitada.

2-El derecho de compra: El art. 2336 del C. Civil, establece, que cuando alguno o alguno de los comuneros solicite la venta de la cosa común, lo toros o cualquiera de ellos, pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagando la cuota que les corresponda, según el avalúo. Para hacer efectivo el derecho de compra, el art. 414 del C.G.P., establece, que dentro de los tres (3) días

siguientes a la ejecutoria de la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados puede hacer uso del derecho de compra.

De allí, se entiende que los presupuestos para ejercer el derecho de compra son: (i) debe ser ejercido por el demandado (inc. 1, art. 414, C.G.P., Corte Constitucional, C-791 de 2006); (ii) solo procede cuando se decreta la división por venta (art. 2336 C. Civil e inc. 1, art. 414 C.G.P.); y (iii) la petición debe formularse dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común (inc. 1, art. 414, C.G.P.).

3-Caso concreto: Los certificados de tradición y libertad de los inmuebles 001-989458, 001-989468 y 001-989530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (folio 5, cuaderno principal), acreditan que, Alberto Carlos Urueta Pineda y Ana María Carvajal Díaz, son los titulares de derecho de dominio; por tal, se cumplen los presupuestos de la existencia de un número plural de personas y la titularidad del derecho de dominio común sobre un objeto (Corte Constitucional, C - 284 de 2021); tales documentos, al tiempo de probar el dominio de Urueta Pineda, acreditan la facultad de éste para pedir la venta de la cosa común (art. 2334 C. Civil).

Por su parte, como Carvajal Díaz, no alegó el pacto de indivisión ni la prescripción adquisitiva de dominio (Corte Constitucional, C - 284 de 2021); se habrá de decretar la venta de la cosa común (art. 409 C.G.P.).

El derecho de compra, si bien lo tiene Carvajal Díaz (art. 2336 del C.C.), y pese a que ésta es la única demandada; puede ejercerse dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común (art. 414 C.G.P.).

Por lo cual, el derecho de compra ejercido por Carvajal Díaz, no será objeto de pronunciamiento en esta providencia; pues de hacerlo, el proceso no seguiría la forma establecida por la ley (inciso 3, art. 7, C.G.P.) y no se observarían las formas propias de cada juicio (inc. 2, art. 29 C. Política).

Lo anterior, sin perjuicio de que la solicitud de Carvajal Díaz, sea objeto de pronunciamiento en la oportunidad procesal correspondiente.

La solicitud de designar, a Ana María Carvajal Díaz, como secuestre los inmuebles a dividir por venta, se despachará de manera desfavorable; puesto que, no existe prueba sumaria de que aquélla los use únicamente para su vivienda (núm. 3, art. 595 del C.G.P.).

Ello, sin perjuicio de que, si al momento de adelantarse la diligencia se acredita que la demandada usa los inmuebles para su vivienda, se aplique por parte del comisionado la disposición del núm. 3, art. 595 del C.G.P.

Por lo anterior, el juzgado

RESUELVE

Primero: Decretar la venta de los inmuebles de matrículas 001- 989458, 001-989468 y 001-989530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Segundo: Decretar el secuestro de los inmuebles de matrículas 001- 989458, 001-989468 y 001-989530 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Para el efecto se comisiona al alcalde de Envigado, lugar de ubicación de los inmuebles, para llevar a cabo la diligencia de secuestro; el comisionado cuenta con las facultades estipuladas en el artículo 40 del C. G. del Proceso, además de las de subcomisionar, designar y reemplazar al secuestre, sin perjuicio de dar aplicación a lo estipulado en el núm. 3, art. 595 del C.G.P., en caso de encontrarlo pertinente.

Tercero: No designar como secuestre de los inmuebles a Ana María Carvajal Díaz.

Cuarto: Abstenerse de pronunciarse en esta providencia sobre el ejercicio del derecho de compra. Sin perjuicio de la solicitud de compra ya presentada al contestar la demanda, esta puede ser objeto de ratificación o ampliación.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA
JUEZ
2022-00031

4

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Envigado - 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: **a5bb5ce7e957e1aac5e1d6b96a0fc7c1f7b92942859fad6ec747f20a5a32f00**

Documento generado en 16/03/2022 05:26:07 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>