



233

Interlocutorio	Nº 308
Radicado	05266-31-03-001-2013-00350-00
Proceso	Divisorio
Demandante (s)	María Cecilia Bernal de Quiroz
Demandado (s)	Beatriz Elena Bernal Arango y otros
Asunto	Decreta división por venta

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Uno (1) de julio de dos mil veinte (2020)

I OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se pasa a resolver la solicitud de división por venta sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, planteada por María Cecilia Bernal de Quiroz contra Beatriz Elena, Ana Lucia, María de las Mercedes, Manuel de Jesús y los herederos indeterminados de Miguel Ángel Bernal Arango.

II ANTECEDENTES:

María Cecilia Bernal de Quiroz, a través de apoderada judicial, presentó escrito de demanda en la que pide se decrete la división por venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Soportó su petición, en el hecho de que ella y Beatriz Elena, Ana Lucia, María de las Mercedes, Manuel de Jesús y Miguel Ángel Bernal Arango –éste último ya fallecido-, son copropietarios del inmueble en comento, y, que no se encuentra obligada a permanecer en indivisión.

En providencia del 18 de septiembre de 2013, se admitió la demanda, auto que fue notificado a cada uno de los demandados y al curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Miguel Ángel Bernal Arango.

Durante el traslado de la demanda, se pronunció la codemandada Ana Lucía Bernal Arango y el curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Miguel Ángel Bernal Arango, ambos se opusieron a que la división fuera por venta y en su lugar, pidieron la división material.

La codemandada soportó su solicitud, señalando que el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, es susceptible de división material, ya que tiene un área de 241.83 metros cuadrados, que éste se encuentra en una esquina y allí se puede construir un edificio, por su parte, el curador *ad litem*, expuso que el inmueble es idóneo para la división en razón de su tamaño y de que al dividirlo materialmente, adquiere mayor valor que si fuera objeto de venta.

En razón de la citada controversia, se decretaron pruebas testimoniales y dictamen pericial, para efectos de establecer la viabilidad o no de la división material, medios que fueron evacuados en su totalidad, ya que este proceso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 625 del C. G. del P, se sigue tramitando de conformidad al Código de Procedimiento Civil .

III CONSIDERACIONES:

I. Previo a plantear el problema jurídico a resolver, se indica que María Cecilia Bernal de Quiroz, Beatriz Elena, Ana Lucía, María de las Mercedes, Manuel de Jesús y Miguel Ángel Bernal Arango –quien comparece al proceso a través de sus herederos indeterminados-, son titulares de derecho real de dominio sobre el 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, tal como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble en comento, por lo que existe plena legitimación en la causa activa y pasiva, lo

que permite que se pase a desatar la pretensión y oposición respecto de la división sobre el inmueble ya individualizado.

2. Para resolver la pretensión y oposición ya mencionadas, se pasará a determinar ¿si el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, es apto para ser dividido materialmente, y consecuentemente, si es viable asignarle – materialmente- a cada comunero, una parte del bien hoy indiviso, en correspondencia con la cuota representativa de su derecho sobre éste?

En aras de solucionar el anterior planteamiento, lo primero en indicar es que el artículo 468 del C. de P. Civil, hoy reemplazado por el 407 del C. G. del Proceso, pero, con idéntica redacción, expresaba que:

“salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los conductos desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”.

De tal norma se desprende que el juicio divisorio, se encamina a terminar la indivisión que afecta el bien que en común y proindiviso se encuentra en cabeza de varios propietarios, a través de una separación que puede lograrse de dos maneras, la primera, mediante división material, y la segunda –subsidiaria de la primera-, a través de la venta en pública subasta.

Frente a estas formas de terminar el estado de indivisión, dijo la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, en Auto AC 6998-2017, del 24 de octubre de 2017, que:

“...aquella [material] implica que cada comunero o conducto obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta [por venta], por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos”.

En este orden de ideas, se advierte que la división material, el efecto jurídico que genera es terminar la indivisión y asignar a cada comunero o condueño, una parte material de bien antes indiviso, en la proporción que le corresponde en razón a la cuota ideal de derecho que tiene durante la indivisión.

Para el caso particular, lo primero en indicar es que el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, tiene un área -lote- de aproximadamente 307 metros cuadrados, conforme lo indica el Oficio 271-2016 de la Curaduría Urbana Primera de Envigado -Cuaderno 1, folio 225-, y lo referido en el dictamen pericial -Cuaderno 4, folio 9-, y, las afirmaciones hechas en la contestación de la demanda -la codemandada Ana Lucia Bernal Arango, alegó que el área del lote es de 241.83 metros cuadrados, Cuaderno 1, folio 140-.

Lo segundo en advertir, es que se encontró que el título que sirvió de fuente a la comunidad, esto es, la providencia del 3 de junio de 1983, emitida por el Juzgado Civil Municipal de Envigado, Antioquia, que aprobó el trabajo de partición y adjudicación en la sucesión intestada de Manuel Antonio Bernal y Ana Sofía Arango de Bernal -Cuaderno 1, folios 52 a 55-, y que fue protocolizado en la Escritura Publica 346 del 2 de marzo de 1984, de la Notaría 2 de Envigado, Antioquia -Cuaderno 1, folio 51-, no se determinó expresamente la extensión o proporcionalidad de las cuotas para cada uno de los once (11) indivisarios, -a saber, Gabriel Alberto, Marco Aurelio, Oscar Mario, Jorge Iván, Beatriz Elena, Ana Lucía, María de las Mercedes, Jhon Horacio, María Cecilia, Manuel de J. y Miguel Ángel Bernal Arango-, lo que hace presumir, que los derechos de cuota de cada uno de estos, sea igual, tal como lo señaló la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de febrero de 1995, Expediente, 4258.

Véase que en dicha providencia, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, comentó que:

“...para el evento en que no aparezca determinada la cuota de los comuneros en el título que les da derecho a los indivisarios a participar

en la comunidad, ha de considerarse, como lo advierte la doctrina enantes referida, que sus derechos cuotativos son iguales, lo cual, desde luego, admite prueba en contrario”.

En este orden de ideas, la cuota representativa para cada comunero -durante la indivisión- es de un 9.09% del derecho real de dominio, la cual equivale en proporción al área del inmueble, a 27.9063 metros cuadrados -atendiendo a que el área del lote es de 307 metros cuadrados-.

En tercer lugar, una vez visto el certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, se encontró que la titularidad del inmueble, la tienen María Cecilia Bernal de Quiroz, Beatriz Elena, Ana Lucía, María de las Mercedes, Manuel de Jesús y Miguel Ángel Bernal Arango -ya fallecido y que comparece a través de sus herederos indeterminados-, donde la primera -María Cecilia Bernal de Quiroz-, tiene seis (6) cuotas, en razón de la adjudicación en sucesión, y compras de derechos de cuotas respecto de Jorge Ivan, John Horacio, Marco Aurelio, Gabriel Alberto y Oscar Mario Bernal Arango, obrantes en las anotaciones 3 a 9 de dicho certificado, mientras que Beatriz Elena, Ana Lucía, María de las Mercedes, Manuel de Jesús y Miguel Ángel Bernal Arango -ya fallecido y que comparece a través de sus herederos indeterminados-, tienen cada uno, una cuota, tal como consta en la anotación 3 del referido documento.

Lo cual implica que María Cecilia Bernal de Quiroz, tiene una cuota indivisa de 54.54%, representativa de 167.4378 metros cuadrados, por su parte, cada uno de los restantes comuneros, tiene una cuota de 9.09%, representativa de 27.9063 metros cuadrados, lo cual sería entonces, las áreas que corresponderían en adjudicación para cada uno de los copropietarios en el escenario de división material del inmueble.

Estas áreas, se deben cotejar con lo permitido por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Envigado y demás normas que lo complementan, modifican o adicional, puesto que a partir de allí se determina la viabilidad o no

del loteo que resulte de la división material pretendida por la codemandada Ana Lucia Bernal Arango y el curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Miguel Ángel Bernal Arango.

Revisada dicha normatividad, se encontró que el artículo 166 del Acuerdo 10 del 2011, que corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial 2011 - 2023 del Municipio de Envigado, establece que el Barrio El Dorado -donde se encuentra ubicado el inmueble del que se pretende la división-, se encuentra calificado dentro de una área del municipio que se determina como centralidad urbana, a su vez, el artículo III del Acuerdo 056 de 2001, por el cual se implementaron las normas urbanísticas para éste municipio, indica que el área mínima permitida para la construcción, ha de corresponder a un lote de 80 metros cuadrados, de lo que se concluye, que esa área mínima permitida, es de 2.8667 veces el área representativa de la cuota de cada uno de los comuneros demandados, implicando que a Beatriz Elena, Ana Lucia, María de las Mercedes, Manuel de Jesús y Miguel Ángel Bernal Arango -ya fallecido y que comparece a través de sus herederos indeterminados-, no se les podría asignar materialmente un área representativa de su cuota indivisa, por ser inferior a la que establece la normatividad urbanística para el municipio de Envigado.

La anterior conclusión es consonante con la indicada en el dictamen pericial practicado en el presente proceso, donde el perito señaló que el inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, no es susceptible de división material, y que si bien en éste existe una especie de división referida en tres construcciones de una sola plantas, no son ajustadas a lo ordenado por las normas urbanísticas.

Sobre este último aspecto -construcciones existentes sobre el inmueble-, vale indicar que existe plena prueba de su existencia, asimismo, que hay evidencia de que ellas se utilizan para habitación, tal como lo indicó el dictamen y el testimonio de Ana Cristina Zapata Bernal. Sin embargo, esa situación de hecho o división de facto, no debe tener efectos en el mundo jurídico y en relación con la forma en que ha de tener lugar la terminación de la indivisión, menos aún,

para que pudiera avalarse una asignación material en razón a la construcción que allí existe, por las razones que pasan a indicarse.

La testigo Ana Cristina Zapata Bernal, expuso en su declaración lo siguiente:

“...aun frecuento la casa pero hace rato salí de allá, esa casa la conocí y la conozco en la actualidad y frente al hecho de venderla para que sea de mejor provecho para todos, me parece que es lo más adecuado, actualmente y desde hace muchos años está habitada por tres de los hermanos en casas independientes, ellos son en la casa principal vive Beatriz Elena es una tía, en la otra vive Jorge Iván con su esposa y sus dos hijas, la propiedad es un solo nivel Jorge Iván vive en la parte trasera de la casa con salida a la calle y solo esa tiene un mesanini que son dos cuartos, y la otra estaría ubicada en medio de estas dos casas, actualmente la ocupa la familia del tío fallecido llamado Manuel Antonio”

Ello denota, que tres comuneros habitan allí, empero, no hay prueba de que sus habitaciones se encuentren sobre un lote que para cada uno sea de 27.9063 metros cuadrados y que a su vez cumplen con la normatividad urbanística que rige en el Municipio de Envigado, por tal motivo, mantener o avalar esa división de facto, sería validar una situación contraria a derecho, dado que si el lote en el cual tienen asiento es superior al área mencionada, ello implica avalar una usurpación de un área que pertenece a otros comuneros, pues sería mayor a la que su cuota representa, desconociendo así los derechos de los demás, y, si en gracia de discusión, tienen asiento en tal área, la misma es inferior a la que exigen las normas urbanísticas del municipio de Envigado, lo cual también es contrario a derecho, por tal motivo, en uno u otro evento, la situación de hecho no se ajusta al ordenamiento jurídico y no puede ser validada por este despacho.

En conclusión de las anteriores exposiciones, lo propio es descartar la división material, y, consecuentemente, atendiendo a que nadie puede ser obligado a

permanecer en indivisión, la única opción viable es la división por venta del inmueble ya individualizado.

3. por último, no sobra indicar que en el expediente existe un avalúo del inmueble del cual se pretende la división, ahora, si bien bajo el C. de Procedimiento Civil –aplicable al caso particular-, el avalúo tendría lugar una vez estuviera en firme el auto que decreta la división –numeral 1 del artículo 471 *idem*-, ello, contrario a lo establecido por el C. G. del Proceso, donde el valor del bien a dividir se determina en la providencia que decreta la división –inciso 1 del artículo 411 *idem*-, lo cierto es que acá existe un avalúo del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el cual determinó no solo el valor del área, sino, de la construcción que sobre el referido inmueble existe, arrojando, respectivamente, valores de \$399.100.000 y \$92.100.000, respectivamente – Cuaderno 4, folio 14 y ss-, y que es una experticia que fue sometida a contradicción y donde el último pronunciamiento del perito –aclaración y complementación- fue en noviembre de 2018, por lo cual, sería innecesario volver a someter el inmueble a dividir a una experticia para que se le asigne un valor, puesto que ello ya fue determinado, siendo entonces razonable mantener el avalúo ya obrante en el expediente, sin perjuicio de que en un futuro se pueda actualizar.

4. Para finalizar, se indica que en este tipo de procesos, los gastos de la división sea material o por venta, son a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos –artículo 473 del C. de P. Civil-, por lo cual, no hay lugar a fijar costas, sino, que todos los condomines están obligados a asumir los gastos antes aludidos a prorrata de sus derechos de dominio.

Por lo anterior, el JUZGADO TERCERO CIVIL DE ORALIDAD DE CIRCUITO DE ENVIGADO,

RESUELVE:

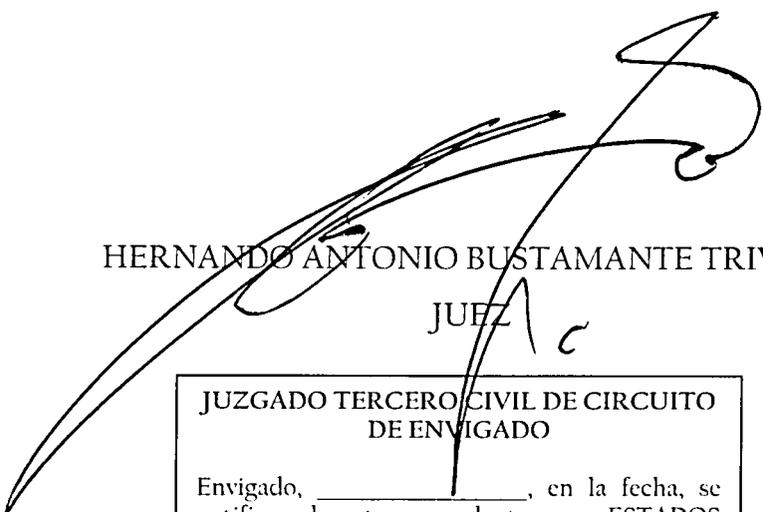
PRIMERO: No acceder a la división material solicitada por la codemandada Ana Lucia Bernal Arango y el curador ad litem de los herederos indeterminados de Miguel Ángel Bernal Arango.

SEGUNDO: Decretar la división por venta del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y por ello su venta en pública subasta.

TERCERO: Ordenar el secuestro del inmueble de matrícula inmobiliaria 001-276473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, se designa como secuestre a BIENES & ABOGADOS S.A.S., quienes se localizan en la Calle 52 49-71 OF 512, Medellín, teléfono 3538595 y dirección electrónica bienesyabogados@gmail.com. Comisionese a la alcaldía del municipio de Envigado.

CUARTO: Sin condena en costas, pero cada comunero está obligado a erogar los gastos de la división por venta en proporción a sus derechos.

NOTIFÍQUESE



HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO

JUEZ

19

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO</p> <p>Envigado, _____, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° _____, fijados a las 8:00 a.m.</p> <p>_____ Secretario</p>
--