

Auto No: AI-095
Proceso: Divisorio
Demandante: María Elena Jaramillo Velásquez
Demandado: Martha Ligia Acosta Angarita
Radicado: 05001 31 03 012 2022 00493 01
Asunto: Confirma auto apelado.

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, Doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Concita la atención de la Sala desatar el recurso de apelación formulado por la demandada frente al auto calendado el veintinueve (29) de mayo del dos mil veintitrés (2023)¹, por medio del cual el Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín decretó la división por venta del inmueble distinguido con M.I. N° 001-476501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

I. ANTECEDENTES

1. Supuestos fácticos vinculados al presente caso. A través de apoderado judicial, la señora María Elena Jaramillo instauró proceso divisorio en contra de Martha Ligia Acosta Angarita, solicitando la venta en pública licitación del bien identificado en el hecho primero de la demanda. Como títulos para acreditar su dominio y por contera para demostrar la legitimación en la causa por activa, indicó que *“adquirió su 50% en común y proindiviso sobre el 100% con la señora Martha Ligia Acosta Angarita, que adquirió en común y proindiviso el restante 50% por compraventa a Abel Mendoza, por medio de escritura pública No 779 de marzo 8 de 2012 de la notaría 7 de Medellín”*. Asimismo, fundamentó su interés para solicitar la división, basada en que la demandada no ha realizado los actos tendientes a obtener el crédito para la compra de los derechos de cuota parte que la demandante tiene sobre el inmueble y, por el contrario, lo que busca es distraer a la parte actora de sus propios derechos e intereses surgidos del proceso divisorio.

¹ Proceso que fue asignado por reparto de la Secretaría de la Corporación el 26 de junio del 2023.

La presente acción judicial correspondió por reparto inicialmente al Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, quien luego de surtir las actuaciones inherentes a su trámite, vino la señora Martha Ligia Acosta Angarita por intermedio de su apoderada y en ejercicio de su derecho de contradicción precisó que no se opone a la división, siempre y cuando se pueda realizar materialmente: *“para que en el sitio queden establecidas dos unidades de viviendas una para cada copropietaria”*. Ahora, en el caso que no se acceda a su petición, formuló como excepciones de mérito las de: *“falsedad ideológica en documento privado y público, falta de legitimación, imposibilidad de rechazar la división material y preferir la división por venta, invalidez del negocio jurídico, suspensión del proceso”*.

2. Del auto impugnado. El Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en providencia del veintinueve (29) de mayo del año en curso, decretó la división por venta del inmueble, por lo que luego de analizar los presupuestos procesales de la acción y una vez pesó las pruebas obrantes en el proceso, al tiempo que estudió los reclamos formulados por la demandada, **determinó lo siguiente:** *“se tiene que el demandado solo se limitó a señalar que quizás era posible realizar una división material del inmueble, sin aportar peritaje que lo demuestre ni citar la convocatoria del perito a la audiencia, a fin de probar la razón de su dicho”, aunado a que las excepciones propuestas “no son propias de la naturaleza del proceso, y será dentro de otro escenario si es que se quiere discutir. Y con relación a la solicitud de suspensión del proceso, por no cumplirse los requisitos procesales para que proceda se negará lo pedido”*.

Frente a las pretensiones, especialmente ante el cumplimiento de los presupuestos axiales para su éxito, concluyó que se encuentran satisfechos porque la acción se formuló en contra de los comuneros propietarios pro indiviso, la división por venta no fue cuestionada en tanto que el demandado sólo se limitó a mencionar sumariamente el procedimiento para que se determine la procedencia de la división material, sin que hubiese cuestionado el dictamen aportado por la parte demandante que demostraba la imposibilidad de la división material, por lo que no quedaba otro camino que la procedencia de la división por venta del inmueble ante la ausencia de oposición de la parte demandada.

3. De la alzada. En la oportunidad procesal pertinente, el apoderado judicial de la demandada interpuso recurso de apelación indicando que: **(i)** en el proceso divisorio se probó que la señora Olga Patricia Molina fue dueña del inmueble que hoy se pretende dividir por venta, al tiempo que sobre ella figura una condena penal, sin que a la fecha la fiscalía haya accedido a certificar la existencia del proceso de extinción de dominio **(ii)** se probó con certificación por parte del POT que el inmueble era factible de división material, para lo cual se arrió dictamen pericial y certificación de la curaduría cuarta, donde se indica que para cualquier trámite divisorio se requiere la firma de la otra copropietaria **(iii)** se probó la comisión de un delito de falsedad documental en la supuesta cesación de la unión marital y liquidación de sociedad patrimonial, por cuanto la demandante indujo a mi poderdante a que afirmara en una notaría que carecía de bienes sociales para hacer una liquidación en ceros **(iv)** se solicitó prejudicialidad y la suspensión del proceso para obtener las pruebas ante la fiscalía, pero dicha petición no se tuvo en cuenta por el juez cognoscente. Ya en párrafos subsiguientes describe las excepciones que en su momento presentó.

Expuestos de esta manera los motivos que llevaron a interponer la alzada, procede la Sala a resolver el recurso impetrado, con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Naturaleza del proceso divisorio. El artículo 2334 del Código Civil autoriza a cualquiera de los comuneros a pedir la división material de la cosa común, sin embargo, si por cualquier circunstancia esta no es posible, se permite incoar la división mediante la venta por almoneda y la consecuente repartición del producto, motivo por el cual los estatutos procesales en materia civil han consagrado de manera específica el procedimiento que permite materializar el derecho de división, lo que ha movido algún sector de la doctrina clasificar al proceso divisorio como un juicio de liquidación, pues no se trata de un proceso declarativo propiamente dicho².

² Instituciones del Derecho Procesal Civil Colombiano, Hernán Fabio López Blanco. Procedimiento Civil parte Especial. Octava Edición. 2004 pág 364.

Para acreditar la legitimación en la causa - tanto por activa como por pasiva-, es necesario que se acredite la existencia de la comunidad mediante escritura pública que sirva de título sobre el derecho de cada comunero, debiéndose anexar el folio de Matricula Inmobiliaria del respectivo predio para conocer la situación jurídica del bien y su tradición a fin de acreditar la calidad de condueños.

2.Procedibilidad de las excepciones de mérito en el proceso divisorio. Las normas que regulan el traslado de la demanda y las excepciones en el Código General del Proceso, limitaron en cierta medida los medios exceptivos de fondo que pudiesen plantearse dentro del proceso, pues se trata de normas especiales que ordenan al juez decretar la división, si no se plantean las excepciones de pacto de indivisión, genera la exclusión de otros medios de defensa sustanciales.

“(...) Debe reiterarse que las posibilidades de excepción perentoria en estos procesos están limitados a unas pocas hipótesis (exigibilidad antes del plazo en caso de pacto de indivisión, cosa juzgada, o división material anterior de común acuerdo, entre otras) de lo cual no puede colegirse que se trata de conductas diversas a ejercitar dentro del proceso”³.

En efecto, si bien el demandado puede oponerse a la pretensión de partición del bien a través de las excepciones de fondo, muy pocas de ellas proceden en este tipo de juicios, toda vez que la regla general es que los predios no sean indivisibles y, prueba de ello es que si sólo uno de los copropietarios no quiere continuar en la comunidad podrá ejercer su derecho a la división, sin resultar relevante que los demás comuneros no se encuentren de acuerdo, ya que nadie está condenado u obligado a vivir en la INDIVISIÓN.

*“En este punto es importante destacar, que si bien, por regla general las protestas elevadas por los contradictores en el curso de los “procesos” implica la existencia de un espacio para acreditarlas, el legislador en el margen de su configuración “legislativa” puede suprimirlo, como acontece en este caso, en donde no hay un período destinado a debatir la renuencia de los “oposidores” a la “división”. Ahora, esa limitación no es caprichosa, sino que obedece a la naturaleza de la “acción” ventilada en litigios como éste, por cuanto la única restricción impuesta por la ley al “comunero” a fin de exigir la partición es la celebración entre ellos de un convenio de “indivisión”, ya que a tono con el principio consagrado en el artículo 1374 del Código Civil “la partición del objeto asignado **podrá siempre pedirse**, con tal que los coasignatarios **no hayan estipulado lo contrario**”, (se destaca)⁴.*

³ Ibídem, pág. 368.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente Octavio Augusto Tejeiro Duque, STC 6137-2018 10 de mayo.

3. El Caso concreto. El asunto a resolver por la Sala Unitaria Civil de Decisión se circunscribe en determinar si *-como lo solicita la parte recurrente-* el juez debió declarar la división material del inmueble, ya que existen documentos que así lo permiten, o, en su defecto, debió al menos adoptar medidas de suspensión del proceso para determinar si la titularidad del derecho de dominio está comprometida ante la existencia de una investigación penal, aspectos que el Tribunal despachará desfavorablemente a los postulados expuestos por la recurrente, por las razones que a continuación se presentan:

3.1. Tomando como punto de apoyo los argumentos referidos en el acápite anterior, habrá de señalarse que, efectivamente las excepciones de fondo que formuló la recurrente no pueden debatirse dentro del proceso de división porque no se trata de un escenario judicial en donde el juez deba analizar si el negocio jurídico que originó el título traslativo de dominio adolece de nulidad o en su defecto se obtuvo por vicios del consentimiento en la persona, salvo que se trate de aspectos de orden público y por contera que deban revisarse de oficio, hechos y circunstancias que en el caso sub examine no fueron debidamente probados al interior del proceso, en la medida que no existe sentencia de condena que deje sin efectos la escritura pública contentiva del derecho de dominio de las partes, sino que dicho tema se planteó como meras especulaciones y/o afirmaciones de la parte demandada sin ningún sustento probatorio. Obsérvese que, en el escrito de excepciones, la demandada no aportó la sentencia de condena, ni tampoco acreditó que por lo menos *-como copropietaria del inmueble objeto de división-*, hubiese elevado derecho de petición ante la fiscalía en la que se adelanta el supuesto proceso de extinción de dominio, con el fin de obtener el estado de la investigación y poderse saber la situación jurídica-penal con consecuencias civiles frente a la actual condueña del inmueble.

En efecto, como la demandada no cuestionó los títulos de dominio de la demandante en otros procesos, y al margen de las consideraciones de índole personal aludidas por aquella en su defensa, tal proceder impide que hoy en sede del proceso divisorio pueda discutir aspectos que escapen de su órbita, de

ahí que al no haberse planteado una oposición procedente ante el Juez A quo, estima el tribunal que no le quedaba otro camino al juez que decretar la división, como efectivamente lo hizo, aunado a que en el sub lite quedó comprobada la legitimación de los sujetos procesales que allí intervienen, según se desprende su calidad de copropietarias del inmueble objeto de división con la prueba del certificado de dominio, razón suficiente para desestimar las excepciones de fondo planteadas por la codemandada.

A igual conclusión se llega frente al cuestionamiento de la apelante en cuanto alega que el juez debió ordenar la división material y no la división ad valorem, en el sentido que tampoco se acompañó medio probatorio alguno que soportara su afirmación y, por el contrario, lo que se advierte es que el apoderado pretende con argumentos confusos y sin sustento probatorio alguno, obtener una decisión acorde con sus intereses, sin parar mientes en el deber de la carga probatoria que le correspondía acompañar, según lo previsto en el artículo 167 del C.G.P., en cuanto *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho que las normas persiguen”*.

Bajo este panorama, el juez, previo a decretar la venta, en su sana crítica revisó cada uno de los documentos que fueron allegados al plenario para determinar preliminarmente si la división material del inmueble podía decretarse, y no sólo por aspectos físicos sino también jurídicos, los que según se observa en el plenario, no se cumplen, tal y como quedó probado en el proceso según se extrae del avalúo comercial *“de acuerdo con las características físicas, constructivas y normativas del inmueble No es viable una división material de la vivienda”*, documento que, en consecuencia, permitió al juez descartar la división material, para en su lugar ordenar la venta, ante la posible afectación de la distribución homogénea de los predios y, por contera, de los derechos patrimoniales de los copropietarios, por lo que, para decidir la Litis en puro derecho, no quedaba otro camino diferente que disponer la división por venta.

Al respecto, me permito citar al Doctrinante Hernán Fabio López Blanco⁵, quien, sobre la procedencia de la división material, señaló: *“De acuerdo con la anterior disposición, siempre que sea posible la división material ésta debe ordenarse y salvo que los comuneros acuerden otra cosa. (v.gr., la venta en pública subasta) deberá optarse por dividir materialmente el bien, para lo cual se debe tener presente como criterio el de la divisibilidad jurídica y no la meramente material del bien, pues puede acontecer que desde este punto de vista el bien objeto del proceso admita su partición, pero que jurídicamente se torne indivisible o cuando de procederse a la división se afecte notoriamente el valor del bien”*. Quiere decir ello, que sólo es posible la división material del bien, cuando sea jurídica y físicamente posible y, continúa diciendo el citado autor frente a la facultad de la división material o por venta del bien que: *“el juez, analizadas las manifestaciones de los demandados y aplicando los criterios acerca de la posibilidad de división material y jurídica del bien, decidirá por cuál opción se pronuncia, porque la pretensión de división, aun cuando no medie oposición, no vincula fatalmente al juez. Así se haya pedido la división material y no exista oposición o los demandados la acepten, si los criterios de divisibilidad no son aplicables, el juez debe decretar la venta en pública subasta. Así como el juez tiene el deber de aceptar la petición de los comuneros de que se decrete la venta en pública subasta cuando el bien admita división material, también tiene plena autonomía para rechazar la solicitud unánime en el sentido de que disponga la división material, dado que la venta es viable en cualquier evento y la división material solo procede cuando se cumple con los criterios de divisibilidad jurídica comentados. El juez debe analizar si se dan los requisitos aludidos, y en caso de que así no suceda, negar la petición y ordenar la venta.”*

En atención a lo pretéritamente expuesto, esta Sala de Decisión Civil procederá a confirmar el auto fechado veintinueve (29) de mayo del dos mil veintitrés (2023), mediante el cual el Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín decretó la división por venta del inmueble.

De esta manera y por las razones expuestas, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**, en Sala Unitaria de Decisión Civil,

III. RESUELVE:

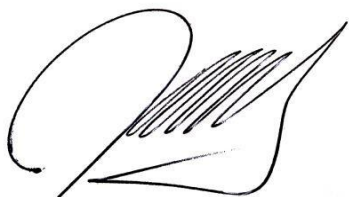
⁵ Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano. Tomo II -Parte Especial. Octava Edición. Editorial Dupre 2004. Pág. 371-372.

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de fecha veintinueve (29) de mayo del dos mil veintitrés (2023), mediante el cual el Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín ordenó la división por venta del inmueble, de conformidad con las razones expuestas de manera precedente.

SEGUNDO: No condenar en costas, por cuanto las mismas no se causaron.

TERCERO: En firme esta decisión, y cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado