

Sentencia C-791/06

CUASICONTRATO DE COMUNIDAD-Concepto

CUASICONTRATO DE COMUNIDAD-Derechos de los comuneros

CUASICONTRATO DE COMUNIDAD-División material de la cosa común

LIBERTAD DE CONFIGURACION LEGISLATIVA EN DERECHO A LA PROPIEDAD-Límites de razonabilidad y proporcionalidad

LIBERTAD DE CONFIGURACION LEGISLATIVA EN MATERIA PROCESAL-Principio de igualdad como límite

CUASICONTRATO DE COMUNIDAD-Venta de cosa común/VENTA DE COSA COMUN-Derecho preferente de compra a favor de comuneros demandados no vulnera derecho a la igualdad de comuneros demandantes/VENTA DE COSA COMUN-Derecho de compra

El derecho preferente de compra a favor de los demandados encuentra una justificación constitucional como lo es perseguir ejercer las prerrogativas propias del derecho a la propiedad, que para unos puede estar en terminar la comunidad y para otros en conservarla dentro del proceso de venta de la cosa común. En el proceso divisorio de venta de la cosa común, el o los comuneros demandantes buscan no permanecer en estado de indivisión a través de la venta del bien -a lo que no podrán oponerse los demandados-, pretensión que quedaría satisfecha cuando se logra tal cometido bien porque los demás comuneros accedan a la propiedad de la cuota parte de aquellos y paguen el valor correspondiente, o bien porque finalmente el bien sea rematado con la opción en éste caso para cualquier comunero o un tercero de adquirir la propiedad del bien, existiendo una división posterior ad-valorem. El medio empleado por el legislador resulta adecuado y necesario a la consecución del fin establecido por cuanto los comuneros demandados podrán ejercer el derecho preferente de compra, conservando su calidad de comunero, sobre el derecho o cuota parte del demandante, evitando así que también pase a manos de terceros por remate del mismo. Y, a la vez se podrá satisfacer el interés del comunero demandante de no permanecer en la comunidad a través de la venta de lo que le corresponde sobre el bien común. Así mismo, debe indicarse que si el comunero demandante busca además comprar el bien común, es

decir, no sólo desea dejar de pertenecer a la comunidad sino que también persigue adquirir la cosa común, podrá conseguirlo, como se ha expuesto, a través del común acuerdo con los demás comuneros o solo en la medida que estos no utilicen la opción de compra el bien deba salir a remate, momento en el cual el demandante puede presentarse como postor. Por consiguiente, la opción de compra inicial y preferencial que se confiere a los comuneros demandados sobre la cosa común no vulnera el derecho a la igualdad de los comuneros demandantes.

Referencia: expediente D-6220

Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 474, parcial, del Código de Procedimiento Civil y 2336, parcial, del Código Civil

Actor: Jhon Jairo Sabogal Gutiérrez

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

Magistrada Ponente:

Dra. CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

Bogotá D. C., veinte (20) de septiembre de dos mil seis (2006).

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y una vez cumplidos los requisitos y trámites establecidos en el Decreto 2067 de 1991, profiere la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad consagrada en los artículos 40-6, 241 Nos. 4 y 5 y 242-1 de la Constitución Política, el ciudadano Jhon Jairo Sabogal Gutiérrez solicita a la Corte Constitucional la declaración de inexequibilidad parcial de los artículos 474, del Código de Procedimiento Civil y 2336 del Código Civil.

Mediante auto del 24 de marzo de 2006, fue admitida la demanda por haber cumplido los requisitos contemplados en el artículo 2º del Decreto 2067 de 1991 y ordenó i) la fijación en lista de las normas acusadas y simultáneamente correr traslado al señor Procurador General de la Nación para que rindiera el concepto de rigor, ii) comunicar la iniciación del proceso al Presidente de la República, al Presidente del Congreso de la República y al Ministro del Interior y de Justicia, de conformidad con los artículos 244 de la Constitución Política y 11 del Decreto 2067 de 1991, e iii) invitar al Instituto Colombiano de Derecho Procesal, a la Academia Colombiana de Jurisprudencia y a las facultades de derecho de las universidades Nacional de Colombia, Externado de Colombia, Libre de Colombia, Pontificia Universidad Javeriana, Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario y de los Andes, para que aporten sus opiniones sobre la demanda de la referencia.

Cumplidos los trámites constitucionales y legales propios de este asunto y previo concepto del Jefe del Ministerio Público, la Corte Constitucional procede a decidir en relación con la presente demanda.

## II. TEXTOS DE LAS NORMAS ACUSADAS

Se transcribe a continuación el texto de los artículos 474 del Código de Procedimiento Civil y 2336 del Código Civil, subrayando los apartes acusados:

“DECRETOS NUMEROS 1400 Y 2019 DE 1970

(agosto 6 y Octubre 26)

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

ARTÍCULO 474. DERECHO DE COMPRA. Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 2336 del Código Civil. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.

El juez, de conformidad con el avalúo, determinará por auto que es apelable, el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a éstos para que consignen la suma respectiva en el término de diez días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de seis meses. Efectuada oportunamente la consignación, el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.

Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor del demandante, por valor del veinte por ciento del precio de compra, en auto que es apelable en el efecto diferido, y el proceso continuará su curso. En este caso, los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio, podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente le habría correspondido, y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores.”

“CODIGO CIVIL

ARTICULO 2336. VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN. Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.”

### III. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

Para el ciudadano las expresiones “cualquiera de los demandados” y “los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos” contenidas en los artículos 474 y 2336 del Código Civil, respectivamente, vulneran los artículos 1 (Estado social de derecho), 13 y 29 de la Constitución Política. Como argumentos se exponen los siguientes:

Considera que las normas parcialmente acusadas violan el derecho a la igualdad por cuanto

facultan para hacer uso del derecho de compra solamente a los comuneros demandados estableciendo un trato discriminatorio para con el comunero demandante o demandantes al no otorgarles la misma posibilidad.

Considera que si bien es cierto la demanda se inicia por el comunero afectado o que quiere solucionar jurídicamente su situación frente a los demás comuneros, ello no significa que una vez decretada la venta del bien común el demandante no quiera hacer uso del derecho de compra, pues, bien puede ocurrir que quiera quedarse con el predio o parte de los otros derechos de los demás comuneros. El comunero demandante no solo inicia el proceso de venta del bien común para vender ya que puede querer comprar los otros derechos del demandado.

Indica que otra forma de hacer uso del derecho de compra es el remate, sin embargo, el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, confiere mucho antes de dicha diligencia la posibilidad únicamente a los demandados de hacer uso del derecho de compra que de ejercerse conllevaría para el demandante la pérdida de toda oportunidad para comprarlo, quedando así en estado de inferioridad. Expone que de declararse la inconstitucionalidad de las expresiones acusadas, si demandante(s) y demandado(s) hacen uso del derecho de compra, el proceso tendría que ir a diligencia de remate, como lo prevé el numeral 7 del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil.

Finalmente, trae a colación que en la ciudad de Palmira han cursado varios procesos sobre este asunto “y resulta que cuando queda en firme el avalúo, el comunero demandado o demandados solamente son los que ejercen este derecho de compra, y el comunero demandante queda en inferioridad en(sic) limitarse a no hacer uso de su derecho de compra, pues ha pasado el caso que el comunero demandante si bien es cierto es el demandante porque quiere solucionar una propiedad que está en comunidad o un derecho que este tiene sobre tal predio, (p)uede estar también interesado en comprar”.

Por lo tanto, considera que se está violando el derecho a la igualdad al comunero demandante al no poder hacer uso del derecho de compra en la oportunidad que se prevé para los demandados.

#### IV. INTERVENCIONES

##### 1. Universidad del Rosario

Alejandro Venegas Franco, en calidad de decano de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario solicita a la Corte declarar la exequibilidad de las expresiones acusadas.

Señala que cesar el estado de indivisión no supone necesariamente tener que acudir a la vía judicial, pues, los comuneros pueden, si están de acuerdo, repartir materialmente el bien si la naturaleza lo permite, venderlo todos a uno solo de ellos u ofrecerlo a un tercero para repartirse posteriormente el dinero en proporción a sus cuotas. Anota que sólo cuando los condóminos no logran superar directamente sus diferencias se abre la posibilidad de acudir a un proceso judicial que puede dar lugar a la división ad valorem, es decir, la que se realiza mediante el remate o por compra de la cuota de la parte demandante por uno o todos los demandados.

Considera que las normas acusadas no vulneran el derecho a la igualdad o el debido proceso por cuanto se entiende que quien opta por demandar está expresando su voluntad de ponerle fin a la comunidad de bienes que lo vincula o dejar en claro su interés por perder el carácter de comunero.

Aduce que los apartes acusados resultan razonables y proporcionados. La finalidad de dichas medidas legislativas es idónea al conducir a la obtención de un fin legítimo constitucionalmente. El legislador busca dotar a los justiciables de los instrumentos legales para ponerle término a la comunidad, por lo que con la adopción de dichas normas se da vía libre al principio de la autonomía de la voluntad ya que quien no está satisfecho con la condición de comunero frente a quienes desean mantener dicha calidad tienen “un camino fácil para superar esa situación, consistente en que, una vez decretada la división mediante la venta del bien común, éstos pueden comprarle a aquél (no en forma caprichosa o arbitraria, sino teniendo como referente la firmeza del avalúo del bien), los derechos que el demandante tenga sobre el mismo”.

Para el interviniente las expresiones acusadas resultan necesarias a la consecución de los fines perseguidos por cuanto no sacrifican o disminuyen los derechos constitucionales fundamentales. El medio escogido por el legislador para preservar los intereses de los comuneros demandados está dado en permitir que hagan uso del derecho de compra de la cuota parte del comunero inconforme, sin sujetarlos a las vicisitudes propias de un remate. Opción que no resulta discriminatoria ni va en contra de los intereses del demandante porque de manera similar a la que ocurre cuando se va a rematar el interés social que se tiene en una sociedad colectiva, de responsabilidad limitada u otra, la ley procesal protege los intereses de los asociados al punto que el juez debe antes de fijar la fecha del remate

comunicarle al representante legal de la respectiva persona jurídica “el avalúo de dicho interés a fin de que manifieste dentro de los diez días siguientes, si los consocios desean adquirirlo por dicho precio (artículo 524 del C. de P. C.)”.

Expone que si el interés del demandante en el proceso divisorio no se circunscribe a perder la condición de comunero sino que su motivación está encaminada a adquirir el bien, las opciones disponibles son negociar directamente con los demás copropietarios o acudir a la diligencia de remate (art. 471-8 del C. de P. C.). Recuerda que incluso después de haberse decretado la venta de la cosa común y en firme el avalúo “Si las partes fueren capaces, aunque haya habido avalúo, podrán de común acuerdo, antes de la licitación, señalar el precio y la base del remate, sin que sea necesario nuevo aviso ni publicación (art. 471 num. 7, inc. 2 del C. de P. C.)”.

En cuanto a la proporcionalidad de las normas parcialmente acusadas señala que el derecho de compra que opera sólo a favor de los comuneros demandados se enmarca dentro de la libertad de configuración legislativa en materia de procedimientos judiciales sin que represente una afectación significativa de los derechos del demandante. Manifiesta que dichas conclusiones se formulan luego de comparar los beneficios que reporta para el demandante la iniciación de un proceso de esta naturaleza al no ser sólo un instrumento idóneo para terminar una comunidad en la que no se desea continuar sino que si la voluntad no se limita a finiquitar el estado de indivisión y más bien perseguir adquirir el bien común, nada impide al actor que lo negocie directamente con los otros comuneros o intente comprarlo en desarrollo de la diligencia de remate.

Concluye su exposición manifestando “Naturalmente que el elemento aleatorio (mas no imprevisible por completo) que puede intervenir en sus planes, es la posibilidad de que, con base en el artículo 474 del C. de P. C., los demandados hagan uso de la opción de compra y adquieran su derecho. Con todo, pese a esa circunstancia, de cualquier manera a él el ordenamiento jurídico le habrá satisfecho su tutela jurisdiccional efectiva, pues el fin inmediato que perseguía, cual era dejar de pertenecer a la comunidad, lo habrá conseguido”.

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

## 2. Ministerio del Interior y de Justicia

Fernando Gómez Mejía, en calidad de apoderado del Ministerio del Interior y de Justicia solicita a la Corte declarar la exequibilidad de los apartes acusados.

Señala que el derecho de compra está en cabeza de los comuneros demandados al presumirse que contrario a los intereses del demandante buscan la permanencia de la comunidad y no desean vender sus cuotas de dominio. Indica que la pretensión del comunero demandante está en el “principio de libertad individual, que es, según la formulación de Díez-Picazo, uno de los principios rectores de la comunidad de bienes, nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y por tanto puede pedir la división material de la cosa común o su venta, para que se distribuya su producto, según lo prevé el artículo 2334 del C.C. Con otras palabras, el comunero demandante puede ejercer su derecho a pedir la división de la comunidad, pero evidentemente este derecho puede resultar contrapuesto al que tienen los demás comuneros a continuar con la comunidad. Por esta razón, la solución del legislador es evidentemente justa y equitativa, al permitir que el comunero que desea dejar de integrar la comunidad venda su parte en la misma y a la vez que sean los demás comuneros quienes tengan prelación para ofrecer la compra de dicha parte”.

Considera que no existe violación del principio de igualdad por cuanto si bien en principio parecería que el comunero demandante se encuentra en situación de inferioridad frente a los demás comuneros demandados, lo cierto es que más allá de la apariencia de desigualdad se busca otorgarle al demandante la posibilidad de hacer efectivo su derecho a retirarse de la comunidad al no desear hacer parte de ella, ejerciendo de manera libre y soberana el derecho que se deriva del principio de libertad individual. Se persigue brindar al comunero demandante un mecanismo procesal para que si está insatisfecho con su situación dentro de la comunidad y desea abandonarla se le permita solicitar la venta de la cosa común, dando prelación para la compra de su cuota a los demás comuneros que sí desean seguir en tal calidad.

Anota que el derecho de compra persigue otorgar de una parte la posibilidad al comunero demandante, que ya no desea hacer parte de la comunidad, de vender su cuota de dominio y, de otra parte, a los demás comuneros conceder la primera opción de compra antes de que se surta el remate del bien. Aduce que los apartes demandados son partes armónicas de un mecanismo que tiene como finalidad jurídica y procesal permitir la salida de uno o varios comuneros sin que “indefectiblemente haya de acabarse con la comunidad que otros libremente pues(sic) desear(sic) mantener, dándoles a estos últimos la primera y privilegiada opción compra. Sin que, por otra parte, pueda hablarse de violación de derecho fundamental alguno, pues resulta una contradictio in adjectio que alguien quiera dar por terminada la comunidad sobre un bien y, al mismo tiempo, considere que tiene derecho a quedarse con el mismo”.

Concluye que los cargos del actor no están llamados a prosperar menos aún cuando se parte de una interpretación casuística que no se amolda a la finalidad de la institución jurídica procesal. Es necesario que el legislador en ejercicio de la potestad de configuración

normativa sea quien cuando a bien lo tenga legisle para dar al comunero que desea comprar las cuotas de los demás, un mecanismo preferente o especial para tal fin.

### 3. Universidad Libre

Orlando Acuña Gallego, interviniente ciudadano y actuando en calidad de decano de la Universidad Libre allega un escrito extemporáneo solicitando declarar la exequibilidad de las normas parcialmente acusadas bajo el entendido que “dicho derecho de compra puede ser utilizado indistintamente por cualquier comunero independiente a que sea demandante o demandado en el proceso y solo en el caso que de dicho derecho hagan uso al mismo tiempo cualquiera de los demandantes y cualquiera de los demandados, no se puede adjudicar a ninguno los derechos de los otros y por lo cual el proceso debe terminar con la diligencia de remate del bien, subasta pública en la cual si quieren cualquiera de los comuneros demandantes o demandados puede hacer postura y en el evento que sea lo mejor se le adjudique la totalidad del bien a ese solo comunero”.

Considera que tanto los comuneros demandantes como los demandados son iguales y aunque se argumente que los demandados no están obligados a vender sus derechos porque no iniciaron el proceso divisorio la verdad es que sí lo están ya que el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, indica que se puede hacer uso de dicho derecho una vez decretada la venta del bien común. Expone que el no querer continuar con la comunidad puede motivarse en la venta del derecho a cualquier persona y la compra de derechos de los demás comuneros para ser el único titular y no querer continuar en la comunidad.

## V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN

En concepto recibido en la Secretaría General de esta Corporación, el día 23 de mayo de 2006, el Procurador General de la Nación solicita a la Corte declarar la exequibilidad de las disposiciones parcialmente acusadas.

Indica que como lo ha señalado la doctrina, las normas legales acusadas se fundamentan en la presunción que el demandante al iniciar el proceso divisorio actúa con el interés de terminar la comunidad para sí y perder su calidad de comunero. Por ello, es que se explica la finalidad de dichas disposiciones “según el tratadista Jaime Azula Camacho, cuando afirma que el derecho de compra “sólo puede ser ejercido por los comuneros demandados” y la razón de ello está en que “(e)sto obedece a que se presume que el demandante, al instaurar el proceso, tiene interés no tanto en poner fin a la comunidad, sino en perder su calidad de comunero, lo cual obtiene precisamente si se le adquiere la cuota de dominio que tiene en el bien común””.

Considera que no existe vulneración del derecho a la igualdad ni al debido proceso del comunero demandante en la venta de la cosa común por no poder ejercer el derecho preferencial de compra. Manifiesta que la finalidad en los procesos divisorios es poner fin a la comunidad existente sobre un bien por lo que dichos asuntos pueden promoverse por cualquiera de los comuneros que quieran salir de la indivisión. Agrega que “Se presume, entonces, que al tomar la iniciativa de terminar con la comunidad, lo perseguido por el comunero demandante, es la pérdida de su calidad de comunero y la adquisición, por los demás comuneros o por un tercero, de la cuota de dominio que tiene sobre el bien común”.

Manifiesta que para determinar si las normas acusadas violan el derecho a la igualdad del demandante en un proceso divisorio debe preguntarse si el comunero que promueve dicho asunto está en las mismas circunstancias que los demandados y, por ende, merece un trato uniforme. La respuesta es negativa, pues, mientras el demandante en el proceso divisorio busca poner fin a su calidad de comunero, los demandados no han señalado su deseo de terminar con la comunidad o de perder dicha calidad por cuanto su intención es continuar compartiendo el dominio sobre la cosa común. A los comuneros demandados les asiste el derecho de mantener la comunidad por lo que resulta razonable que el legislador en ejercicio del margen de configuración normativa en materia procesal les otorgue la prerrogativa de adquirir los derechos del demandante o demandantes, a través de la cancelación de la cuota que les corresponda según el evalúo de la cosa, por lo que no se vulnera el derecho a la igualdad.

Finalmente, considera que no se vulnera el debido proceso al no observarse la afectación de ninguna garantía constitucional o legal encaminada a preservar la administración de justicia y el reconocimiento de sus derechos e intereses. Al contrario, se agiliza el proceso y se hace realidad en el menor tiempo posible el deseo de perder la calidad de comunero y a los demás el de permanecer en la indivisión en desarrollo de los principios de economía y celeridad procesal.

## VI. INTERVENCIÓN DEL ACTOR JHON JAIRO SABOGAL GUTIÉRREZ

El demandante presenta un escrito por medio del cual señala su inconformidad respecto del concepto emitido por la Procuraduría General de la Nación.

Al exponer nuevamente los planteamientos contenidos en la demanda indica que su pretensión radica en que las partes lleguen a la etapa procesal del derecho de compra en iguales condiciones. Manifiesta que bien puede suceder que el comunero demandado no haga uso del derecho de compra por no tener los recursos suficientes y el comunero demandante sí, que podría ser también una forma de terminar el proceso.

## VII. CONSIDERACIONES DE LA CORTE CONSTITUCIONAL

### 1. Competencia

La Corte Constitucional es competente para conocer y decidir sobre la demanda de inconstitucionalidad de la referencia, de conformidad con el numerales 4 y 5 del artículo 241 de la Constitución Política.

### 2. Cargo planteado y problema jurídico a resolver

Debe aclarar previamente la Corte, que los cargos del ciudadano giran en torno a la violación del derecho a la igualdad (art. 13 superior), por lo que se procederá a determinar el problema jurídico solamente a la luz de dicha disposición constitucional, ya que en relación con las otras normas constitucionales que se considera infringidas (arts. 1 y 29 de la Constitución), el actor simplemente se limitó a manifestar su violación sin presentar o desarrollar cargo alguno de inconstitucionalidad, como se aprecia de la demanda.

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

Por lo anterior, le corresponde a la Corte estudiar si las expresiones “cualquiera de los demandados” y “los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos”

contenidas en los artículos 474 y 2336 del Código Civil, respectivamente, vulnera el derecho a la igualdad al permitir el ejercicio del derecho de compra, en el proceso divisorio de venta de la cosa común, únicamente a los comuneros demandados, posibilidad que no se otorga al comunero demandante.

Las intervenciones de la Universidad del Rosario y del Ministerio del Interior y de Justicia presentadas oportunamente<sup>1</sup>, coinciden en solicitar la exequibilidad de las disposiciones parcialmente acusadas bajo los siguientes argumentos: i) el derecho de compra se enmarca dentro de la libertad de configuración legislativa en materia de procedimientos judiciales, ii) los comuneros pueden de común acuerdo, es decir, sin necesidad de acudir a la vía judicial repartir materialmente el bien, venderlo a uno solo de ellos u ofrecerlo a un tercero, de lo contrario les queda la posibilidad de acudir a la diligencia de remate para comprar el bien, iii) quien opta por demandar expresa su voluntad de poner fin a la comunidad o dejar en claro el interés de perder el carácter de comunero en virtud del principio de libertad individual según el cual nadie está obligado a permanecer en la indivisión como lo prevé el artículo 2334 del Código Civil, y iv) el derecho de compra busca la permanencia o conservación de la comunidad al otorgar la primera opción de compra antes de que se surta el remate del bien.

Para el Procurador General de la Nación las normas parcialmente acusadas se ajustan a la Constitución (art. 13), por cuanto se fundamentan en la presunción que el demandante al iniciar el proceso divisorio actúa con el interés de terminar la comunidad para sí, perder la calidad de comunero y, por consiguiente, renunciar al derecho preferencial de compra. Señala que el demandante y los demandados no están en las mismas circunstancias, pues, mientras el primero busca poner fin a la calidad de comunero, los segundos persiguen continuar compartiendo el dominio sobre la cosa común.

3. Análisis del caso concreto. Las normas demandadas no vulneran el derecho a la igualdad de los comuneros.

Considera el demandante que las normas parcialmente demandadas vulneran el derecho a la igualdad, por cuanto facultan para hacer uso del derecho preferente de compra solamente a los comuneros demandados y no al comunero demandante.

Cabe recordar, que el artículo 2336 del Código Civil, parcialmente atacado de inconstitucionalidad, forma parte del Capítulo III, del cuasicontrato de comunidad, Título XXXIII de los cuasicontratos, Libro Cuarto, de las obligaciones en general y de los contratos, y consagra que cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común,

los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo. Por su parte, el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, parcialmente demandado, se encuentra ubicado en el Capítulo I sobre la división material y venta de la cosa común, del Título XXVI de los procesos divisorios, Libro Tercero, de los procesos, y establece que decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 2336 del Código Civil.

Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que “un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, *communione pro indiviso*, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho...”<sup>2</sup>.

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa<sup>3</sup>.

La *actio común dividendo* o solicitud de división de la cosa común puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común.

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta<sup>4</sup>. Además, tanto la división material de la cosa común como su venta tienen un trámite común hasta el avalúo del bien o el señalamiento de su valor de común acuerdo por las partes<sup>5</sup>.

En el trámite de división material, en firme el avalúo, el juez prevendrá a las partes para que

designen partidor o soliciten autorización para hacerla si fueren capaces, de lo contrario el juez lo nombrará. Presentado el trabajo de partición se aplica lo dispuesto para el trámite de la sucesión, y registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios puede solicitar que se le entregue la parte adjudicada<sup>6</sup>.

En cambio, en el caso de la venta del bien común, el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, parcialmente demandado, señala que una vez decretada la venta de la cosa común, "cualquiera de los demandados", dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra que establece el artículo 2336 del Código Civil, parcialmente también demandado, que refiere a que cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, "los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos" de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, conforme el avalúo de la cosa.

En efecto, las normas parcialmente acusadas de inconstitucionalidad, en el caso de la venta del bien común, decretada su venta y antes de procederse a su remate, otorgan una prelación para ejercer el derecho de compra solamente a los comuneros demandados. Y, es solo en el caso de que proceda el remate del bien, que cualquier comunero puede presentarse como postor, para lo cual deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquél<sup>7</sup>.

Para la Corte el que las normas sustantivas y procedimentales civiles, confieran en etapa anterior al remate, un derecho preferente de compra solamente a los comuneros demandados, no vulnera el derecho a la igualdad de los comuneros demandantes, como pasa a explicarse.

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

De igual modo, el legislador dispone de un margen de configuración para establecer las formas procedimentales que habrán de regir los procesos judiciales que no resulta absoluta al encontrarse limitada por los mandatos constitucionales como el derecho a la igualdad<sup>10</sup>. Así lo reiteró esta Corte en sentencia C-561 de 2004<sup>11</sup>, al pronunciarse sobre unas disposiciones del Código de Procedimiento Civil, al recordar que "en la sentencia C-789 de 2003,...la Corte resaltó que "el legislador dispone de un amplio margen de discrecionalidad para regular los procesos judiciales, esto es para determinar el procedimiento, las actuaciones, acciones y demás aspectos que se originen en el derecho sustancial<sup>12</sup>. Todo ello dentro de los límites que fije la Constitución (art. 4º)"; en ese sentido, precisó la Corte que los límites en cuestión "están representados por la prevalencia y el respeto de los valores y fundamentos de la organización político institucional, tales como la dignidad

humana, la solidaridad, la prevalencia del interés general, la justicia, la igualdad y el orden justo (Preámbulo art. 1º de la Constitución); en la primacía de derechos fundamentales de la persona, entre ellos la igualdad, el debido proceso, la defensa y el acceso a la administración de justicia (CP arts. 5, 13, 29 y 229) o el postulado de la buena fe de las actuaciones de los particulares (CP art. 83)". En el mismo orden de ideas, en la sentencia C-1091 de 2003 ... la Corte reiteró que "el margen de configuración legislativa de los procedimientos judiciales es amplio. ...la Constitución Política concede al legislador un amplio margen a su potestad de configuración en el diseño de los procedimientos judiciales, que sólo se excede cuando se afectan claramente derechos fundamentales".

En efecto, si bien la igualdad es un derecho que limita la potestad de configuración del legislador, pues de acuerdo con el principio general de igualdad se prohíbe otorgar un trato diferente frente a supuestos iguales, puede ser admisible que se otorgue un trato distinto siempre y cuando se encuentre justificado y sea razonable.

Como se ha expuesto, las expresiones acusadas "cualquiera de los demandados" y "los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos", contenidas en los artículos 474 y 2336 del Código Civil, respectivamente, parten de reconocer un derecho de preferencia de compra para los comuneros demandados, que debe entenderse circunscrito a la modalidad de venta de la cosa común o ad valorem en el proceso divisorio y antes de que proceda el remate del bien.

Al tratarse de un proceso divisorio en el que procede la venta del bien común y no la división material del mismo, él o los demandantes comuneros deben tener presente que si bien tienen el derecho a no permanecer en la indivisión, y que la naturaleza de dicha acción en el caso concreto consiste en vender o enajenar la cuota o cuotas partes proindiviso, en cabeza de los demandados también se encuentra el derecho a permanecer en la indivisión si no han expresado una voluntad contraria, teniendo en consecuencia también el derecho a conservar la propiedad de su cuota parte.

Distintos intereses pueden motivar a cada una de las partes en el proceso divisorio de venta de la cosa común, por lo que el derecho preferente de compra a favor de los demandados encuentra una justificación constitucional como lo es perseguir ejercer las prerrogativas propias del derecho a la propiedad, que para unos puede estar en terminar la comunidad y para otros en conservarla dentro del proceso de venta de la cosa común.

En el proceso divisorio de venta de la cosa común, el o los comuneros demandantes buscan no permanecer en estado de indivisión a través de la venta del bien -a lo que no podrán oponerse los demandados-, pretensión que quedaría satisfecha cuando se logra tal cometido

bien porque los demás comuneros accedan a la propiedad de la cuota parte de aquellos y paguen el valor correspondiente, o bien porque finalmente el bien sea rematado con la opción en éste caso para cualquier comunero o un tercero de adquirir la propiedad del bien, existiendo una división posterior ad-valorem.

Cabe recordar, que a los comuneros demandados les puede animar un interés distinto al del demandante como lo es el conservar la comunidad, el legislador previo precisamente la facultad de ejercer el derecho preferente de compra, señalando que decretada la venta del bien común, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, los demandados podrán ejercer dicho derecho, para lo cual al juez corresponde determinar el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo, se prevendrá para que se efectúe la consignación y una vez efectuada se proferirá sentencia adjudicando el derecho a los compradores.

El medio empleado por el legislador resulta adecuado y necesario a la consecución del fin establecido por cuanto los comuneros demandados podrán ejercer el derecho preferente de compra, conservando su calidad de comunero, sobre el derecho o cuota parte del demandante, evitando así que también pase a manos de terceros por remate del mismo. Y, a la vez se podrá satisfacer el interés del comunero demandante de no permanecer en la comunidad a través de la venta de lo que le corresponde sobre el bien común.

Así mismo, debe indicarse que si el comunero demandante busca además comprar el bien común, es decir, no sólo desea dejar de pertenecer a la comunidad sino que también persigue adquirir la cosa común, podrá conseguirlo, como se ha expuesto, a través del común acuerdo con los demás comuneros o solo en la medida que estos no utilicen la opción de compra el bien deba salir a remate, momento en el cual el demandante puede presentarse como postor.

Por consiguiente, la opción de compra inicial y preferencial que se confiere a los comuneros demandados sobre la cosa común no vulnera el derecho a la igualdad de los comuneros demandantes.

Habrà, entonces, de declararse la exequibilidad de las expresiones “cualquiera de los demandados” y “los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos”, contenidas en los artículos 474 y 2336 del Código Civil, respectivamente, por el cargo examinado.

## VIII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

### RESUELVE:

Declarar EXEQUIBLES, por el cargo examinado, las expresiones “cualquiera de los demandados” y “los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos”, contenidas en los artículos 474 del Código de Procedimiento Civil y 2336 del Código Civil, respectivamente.

Notifíquese, comuníquese, publíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y archívese el expediente.

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO

Presidente

JAIME ARAUJO RENTERIA

Magistrado

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

MANUEL JOSE CEPEDA ESPINOSA

Magistrado

RODRIGO ESCOBAR GIL

Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Magistrado

NILSON PINILLA PINILLA

Magistrado

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO

Magistrado

ALVARO TAFUR GALVIS

Magistrado

CLARA INES VARGAS HERNANDEZ

Magistrada

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

Produced by the free evaluation copy of TotalHTMLConverter

1 Debe señalarse que la Universidad Libre de Colombia intervino en este asunto pero extemporáneamente solicitando la exequibilidad condicionada de las normas parcialmente acusadas.

2 Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, "Los bienes y los derechos reales". Tercera Edición. Editorial Nascimento. Santiago de Chile, 1974.

3 Código Civil, artículo 2322.

4 C.P.C., art. 468.

5 C.P.C., art. 471.

6 C.P.C., arts, 611 a 614, 617, 618 y 620, en lo pertinente, y art. 471.

7 C.P.C., art. 471-8.

8 M.P. Rodrigo Uprimny Yepes. Consúltese también la sentencia C-1172 de 2004. M.P. Clara Inés Vargas Hernández. En esta decisión se señaló: "... la propiedad ha sufrido notorias transformaciones conceptuales que de suyo relativizan su ejercicio, y en su condición de

derecho subjetivo es objeto de garantía y protección constitucional, de modo que solamente puede ser materia de restricciones o limitaciones por las causas y con las finalidades señaladas en la propia Carta Política. Ciertamente, el contenido esencial del derecho de propiedad, entendido como aquel mínimo subjetivo o espacio de libertad para que las personas puedan ejercer y disponer libremente de sus bienes dentro del marco jurídico, no puede ser interferido por el Estado so pretexto de regular su función social y ecológica, ya que ante todo se trata de un derecho fundamental que permite el desarrollo de un ámbito de libertad personal y en este sentido debe protegerse constitucionalmente. Por ello, las limitaciones que puedan imponerse al propietario por el legislador deben tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad, que exigen un balance equitativo entre los intereses individuales y los intereses de la sociedad.”

9 Corte Constitucional Sentencia C-488 de 2002 M.P. Alvaro Tafur Galvis

10 Sentencia C-596 de 2000. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

11 Sentencia C-561de 2004. M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

12 Cfr. artículo 150 numerales 1 y 2 de la Constitución Política y sentencias C-680-98, M.P. Carlos Gaviria Díaz, y C-1512-00, M.P. Álvaro Tafur Galvis.