TEMA: PACTO DESTINADO A MANTENER LA INDIVISIÓN- Determinación de si un acuerdo de voluntades sujeto a condición, constituido como garantía, equivale a un pacto de indivisión o limita la facultad de un comunero para solicitar la división del bien común conforme al artículo 409 del Código General del Proceso. /

HECHOS: Las partes SLMM (demandante) y ALAB (demandada) son copropietarias de un apartamento en partes iguales (50% cada uno). El demandante promueve proceso divisorio por venta del inmueble. La demandada afirma que existe un "Acuerdo de Voluntades sujeto a condición" relacionado con derechos herenciales y que ese instrumento es una garantía de una obligación dineraria, se discute en un proceso ejecutivo en curso y según la demandada, limita la facultad del demandante para disponer de sus derechos, lo cual impediría la división. El Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín decretó la división del bien por venta en pública subasta, señalando para ello los porcentajes de participación. Ordenó el secuestro del inmueble y concluyó que no existe pacto de indivisión y que las excepciones no son admisibles dentro del artículo 409 CGP. Por tanto el problema jurídico consiste en determinar si ¿el acuerdo de voluntades sujeto a condición constituye pacto de indivisión o limita el ejercicio del derecho de división de los condueños?

TESIS: (…) La comunidad. Constituye una situación jurídica caracterizada por la concurrencia de varios titulares sobre un mismo derecho real, figura que encuentra regulación en el artículo 2322 del CC; a quienes participan de dicha titularidad conjunta se les denomina comuneros y su derecho mientras subsista la indivisión es de carácter ideal, abstracto e indeterminado, en la medida en que no es posible identificar materialmente una fracción concreta del bien que corresponde a cada uno.(…) Mientras exista acuerdo entre los comuneros respecto de la forma en que ejercen el derecho que les corresponde sobre el bien común, la coexistencia de múltiples titulares no genera conflicto; no obstante, ante la eventual aparición de divergencias, el legislador previó un mecanismo para evitar la perpetuación forzosa de la indivisión(…)salvo que exista pacto en contrario, el cual conforme al inciso segundo de la misma norma(art. 1374 del CC), no podrá exceder de 5 años, sin perjuicio de su eventual renovación. En armonía con las anteriores disposiciones sustanciales, el ordenamiento procesal ha previsto el proceso divisorio como el instrumento judicial destinado a poner fin a la comunidad.(…) el proceso divisorio puede adoptar dos modalidades (i) la división material de la cosa común, orientada a transformar la cuota ideal e indivisa de cada comunero en una porción concreta y determinada del bien; y (ii) la división por venta o ad valorem, en la que el bien se enajena para repartir su valor entre los copropietarios(…)la demandada no propuso ninguna de las defensas expresamente autorizadas por el artículo 409 del CGP; conforme dicha norma y la regla jurisprudencial fijada por la Corte Constitucional en la sentencia C-284 de 2021 -que declaró exequible la expresión "si el demandado no alega pacto de indivisión" e indicó que la prescripción adquisitiva constituye la única defensa adicional admisible, el debate dentro del proceso divisorio queda limitado a (i) la existencia de un pacto de indivisión y (ii) la alegación de prescripción adquisitiva del dominio; ninguna fue invocada. La demandada sostiene que el inmueble no puede dividirse porque los derechos del actor se encuentran afectados por un acuerdo de voluntades sujeto a condición (…)pero, carece de fundamento jurídico porque la indivisión constituye una excepción al régimen general de terminación de la comunidad y sólo puede derivarse de un pacto expreso celebrado en los términos del artículo 1374 del CC o de una prohibición legal específica; un negocio jurídico accesorio destinado a garantizar una obligación dineraria no tiene la virtualidad de erigirse en pacto de indivisión ni de producir efectos equivalentes. El documento denominado acuerdo de voluntades sujeto a condición, regula una garantía derivada de un contrato de mutuo; sus estipulaciones se refieren al cumplimiento de la obligación y las consecuencias del incumplimiento, sin contener manifestación irigida a mantener la comunidad o a impedir siquiera

temporalmente, que cualquiera de los comuneros solicite la división.(…) los gravámenes reales o personales que recaen sobre una cuota indivisa no alteran la estructura interna de la comunidad ni convierten el bien en indivisible de conformidad con el inciso final del artículo 411 del CGP.(…) En consecuencia, al no existir pacto de indivisión, al no transformar la garantía la naturaleza del derecho real del comunero y al no producir el proceso ejecutivo efectos suspensivos sobre el trámite divisorio, la decisión de primera será CONFIRMADA.

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
FECHA: 26/01/2026
PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN

SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, veintiséis (26) de enero de dos mil veintiséis (2026)
Proceso:	Divisorio
Radicado:	05001 31 03 012 2025 00038 01
Demandante:	SEBASTIÁN LÓPEZ DE MESA MONTOYA
Demandada:	ANA LUISA ÁLVAREZ BARCO
Providencia:	Auto
Tema:	El acuerdo de voluntades que constituye una garantía que no equivale a pacto de indivisión ni impide la división del bien común; artículo 409 del CGP
Decisión:	Confirma
Sustanciador:	Ricardo León Carvajal Martínez

Se decide la apelación interpuesta por la demandada Ana Luisa Álvarez Barco frente al auto fechado 26 de agosto de 2025, mediante el cual el Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín decretó la división por venta del inmueble con matrícula 01N-137796 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Norte, fijó el porcentaje que corresponde a cada demandado por el precio de la venta, designó y ordenó el secuestro.

1. ANTECEDENTES.

1.1 Sebastián López de Mesa Montoya promovió demanda con pretensión divisoria por venta contra Ana Luisa Álvarez Barco respecto del apartamento 302 del Edificio 10 de la Unidad Residencial Carlos E. Restrepo, Etapa 1, con matrícula

inmobiliaria 01N-137796, del cual ambas partes son copropietarias en un cincuenta por ciento (50%).

1.2 La demanda fue admitida mediante auto del 19 de marzo de 2025 por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín, ordenándose su notificación y la inscripción de la demanda.

1.3 La demandada contestó y propuso excepciones, (i) los derechos herenciales del demandante están sujetos a condición conforme documento denominado, "***Acuerdo de Voluntades, Sujeto a Condición***" y (ii) existe "***pleito pendiente antes de proceder con la división del inmueble***, los derechos habrían sido transferidos como garantía de una obligación dineraria actualmente discutida en un proceso ejecutivo de mayor cuantía ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín.

1.4 Mediante auto del 26 de agosto de 2025 se decretó la división del inmueble por venta en pública subasta, no existe pacto de indivisión y las excepciones no impiden el ejercicio del derecho de división.

1.5 La demandada interpuso recurso de apelación aludiendo a los argumentos presentados con la contestación; el acuerdo de voluntades opera como pacto de indivisión condicionado que limita temporalmente la facultad dispositiva del demandante hasta tanto se resuelva el incumplimiento.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿El a*cuerdo de voluntades sujeto a condición* constituye pacto de indivisión o limita el ejercicio del derecho de división de los condueños?

3. CONSIDERACIONES

3.1 La comunidad

Constituye una situación jurídica caracterizada por la concurrencia de varios titulares sobre un mismo derecho real, figura que encuentra regulación en el artículo 2322 del CC; a quienes participan de dicha titularidad conjunta se les denomina comuneros y su derecho mientras subsista la indivisión es de carácter ideal, abstracto e indeterminado, en la medida en que no es posible identificar materialmente una fracción concreta del bien que corresponde a cada uno.

Esta modalidad de titularidad puede tener origen en un acto jurídico voluntario o surgir por circunstancias ajenas a la intención de quienes la integran, como ocurre, entre otros supuestos, con la liquidación de una sociedad o la adjudicación de bienes en el marco de un proceso sucesoral.

Mientras exista acuerdo entre los comuneros respecto de la forma en que ejercen el derecho que les corresponde sobre el bien común, la coexistencia de múltiples titulares no genera conflicto; no obstante, ante la eventual aparición de divergencias, el legislador previó un mecanismo para evitar la perpetuación forzosa de la indivisión, el inciso primero del artículo 1374 del mismo Código dispone que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular puede ser obligado a permanecer en

indivisión, salvo que exista pacto en contrario, el cual conforme al inciso segundo de la misma norma, no podrá exceder de 5 años, sin perjuicio de su eventual renovación.

3.2 El proceso divisorio

En armonía con las anteriores disposiciones sustanciales, el ordenamiento procesal ha previsto el proceso divisorio como el instrumento judicial destinado a poner fin a la comunidad.

A través de este trámite especial cualquier comunero se encuentra legitimado para solicitar la división del bien común bien sea de manera material, cuando ello resulte jurídica y técnicamente viable o mediante su venta con el propósito de distribuir el producto entre los copropietarios conforme a la proporción de sus derechos.

De acuerdo con la pretensión que se formule, el proceso divisorio puede adoptar dos modalidades (i) la división material de la cosa común, orientada a transformar la cuota ideal e indivisa de cada comunero en una porción concreta y determinada del bien; y (ii) la división por venta o *ad valorem*, en la que el bien se enajena para repartir su valor entre los copropietarios; la primera procede cuando el bien admite fraccionamiento sin que su valor se desmerezca por la división; la segunda, cuando el bien no es susceptible de partición material o cuando resulta antieconómica o perjudicial.

Ambas modalidades comparten una fase inicial dirigida a establecer la procedencia de la división a partir de la cual cada una sigue su trámite propio, sea para aprobar la partición

material o para distribuir el producto del remate; por esta razón, el proceso divisorio ha sido clasificado por el legislador como un proceso declarativo especial, dotado de una regulación autónoma y diferenciada frente a otros procesos declarativos.

En el caso, examinado el expediente y los argumentos del recurso, corresponde a esta Sala establecer si la decisión del a quo —que decretó la división por venta del apartamento con matrícula 01N-137796— se ajusta al ordenamiento jurídico, a partir de los planteamientos expuestos por la demandada.

En la contestación, la demandada no propuso ninguna de las defensas expresamente autorizadas por el artículo 409 del CGP; conforme dicha norma y la regla jurisprudencial fijada por la Corte Constitucional en la sentencia C-284 de 2021 -que declaró exequible la expresión *"si el demandado no alega pacto de indivisión"* e indicó que la prescripción adquisitiva constituye la única defensa adicional admisible, el debate dentro del proceso divisorio queda limitado a (i) la existencia de un pacto de indivisión y (ii) la alegación de prescripción adquisitiva del dominio; ninguna fue invocada.

La demandada sostiene que el inmueble no puede dividirse porque los derechos del actor se encuentran afectados por un a*cuerdo de voluntades sujeto a condición*, cuyas estipulaciones vinculan la transferencia de los derechos herenciales a condiciones asociadas a un crédito actualmente discutido en un proceso ejecutivo; esta circunstancia afirma limita la capacidad dispositiva del demandante e impediría la división del bien; pero, carece de fundamento jurídico porque la indivisión constituye una excepción al régimen general de terminación de la

comunidad y sólo puede derivarse de un pacto expreso celebrado en los términos del artículo 1374 del CC o de una prohibición legal específica; un negocio jurídico accesorio destinado a garantizar una obligación dineraria no tiene la virtualidad de erigirse en pacto de indivisión ni de producir efectos equivalentes.

El documento denominado a*cuerdo de voluntades sujeto a condición*, regula una garantía derivada de un contrato de mutuo; sus estipulaciones se refieren al cumplimiento de la obligación y las consecuencias del incumplimiento, sin contener manifestación irigida a mantener la comunidad o a impedir siquiera temporalmente, que cualquiera de los comuneros solicite la división.

Así, del contenido del acuerdo no se desprende ni expresa ni implícitamente la existencia de un pacto válido de indivisión; tampoco puede inferirse una limitación a la facultad dispositiva del comunero a partir de la naturaleza de la garantía, los gravámenes reales o personales que recaen sobre una cuota indivisa no alteran la estructura interna de la comunidad ni convierten el bien en indivisible de conformidad con el inciso final del artículo 411 del CGP; los gravámenes subsisten y se hacen efectivos en el proceso correspondiente, sin afectar el derecho de cualquiera de los comuneros a promover la división.

Aceptar lo contrario equivaldría a permitir que la sola existencia de una obligación garantizada suspenda indefinidamente un derecho que la ley reconoce de manera directa y plena, lo que vaciaría de contenido los artículos 2334 y 1374 del Código Civil y desconocería el diseño procesal del artículo 409 del CGP.

No es de recibo el argumento según el cual el proceso ejecutivo iniciado por el demandante impediría o suspendería el trámite divisorio; el proceso ejecutivo tiene por objeto el cobro coactivo de la obligación derivada del acuerdo, mientras que el proceso divisorio busca poner fin a la comunidad.

El artículo 409 del CGP es categórico al establecer que si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación, el Juez debe decretar la división o la venta solicitada, sin que controversias externas tengan ese efecto impeditivo; interpretación confirmada expresamente por la Corte Constitucional en la sentencia C-284 de 2021, al señalar que el proceso divisorio admite sólo las defensas propias de su naturaleza, pero no se ve paralizado por litigios ajenos a su objeto.

Consecuentemente no puede acogerse la pretensión de equiparar el acuerdo de voluntades con un pacto de indivisión; mientras el primero constituye un negocio accesorio orientado a garantizar un crédito, el segundo tiene por finalidad restringir temporalmente el ejercicio del derecho de exigir la división del bien común; confundir ambas figuras desconoce el carácter excepcional del pacto de indivisión y desborda su regulación legal, que exige expresión clara, bilateralidad y sujeción a término.

En consecuencia, al no existir pacto de indivisión, al no transformar la garantía la naturaleza del derecho real del comunero y al no producir el proceso ejecutivo efectos suspensivos sobre el trámite divisorio, la decisión de primera será CONFIRMADA.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil

RESUELVE:

CONFIRMA el auto de fecha 26 de agosto de 2025, por las razones expuestas.

NOTIFÍQUESE y remítase el expediente al Juzgado de origen.

(Firmado electrónicamente)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
Magistrado

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellin - 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: **fb2c915fd97422c7cd4d7a3a2ea2f9637113089ed368d10e59008e6986cb3f5d**
Documento generado en 26/01/2026 02:58:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica