



DERECHO INNOVADOR

Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**



Copropietarios en separación

18.06.2015
02:45 PM

Nadie está obligado a permanecer en comunidad y siempre puede cualquiera de los dueños de la cosa pedir la partición. De manera que advertirá al resto de los copropietarios: me compran o me venden. Son dos conocidos principios jurídicos que se aplican con regularidad en la práctica. La situación ocurre cuando dos o más personas adquieren en propiedad un inmueble de forma conjunta ante el Registro Inmobiliario. Acaecida la controversia entre las partes, una de ellas decide demandar a los partícipes a "división de la comunidad ordinaria". Todo en apego al artículo 768 del Código Civil.

El documento fundamental hecho valer por el reclamante es el correspondiente título de propiedad registrado, contenido de la compraventa del inmueble objeto del juicio a incoar. Admitida la solicitud de división, el Juzgado emplazará a los codemandados para que concurran a dar contestación a la demanda una vez conste la citación de estos. De no ser posible la citación personal de los demandados, se les notificará por la prensa ("carteles") y si no asisten al juicio, el Tribunal les designará un "Defensor" para que este efectúe la contestación a la demanda. Según el artículo 778 del Código de Procedimiento Civil, el Juez elegirá un "Partidor", quien una vez notificado debe aceptar el cargo y prestar el juramento de Ley. De seguidas, el Partidor pedirá al Tribunal que nombre al "Perito" para que haga el avalúo del inmueble. Una vez cumplido lo anterior, las partes (demandante y codemandados), el Partidor y el Perito Avaluador, se reunirán en la Sede del Tribunal a tratar el asunto que los une. El Perito sostendrá que por haber concluido el Informe de Avalúo que le fue encomendado, procede a consignarlo en ese acto ante el Juzgado; lo que arrojó el monto de Bs.X. Por último, el Partidor dentro del lapso fijado presentará el escrito de partición dando cumplimiento a su tarea.

Examinados los informes del Perito y del Partidor, en atención al metraje y demás caracteres del inmueble, el Tribunal estimará la factibilidad de la división de la cosa común. En consecuencia, podrá declarar Con Lugar la demanda de Partición de la Comunidad Ordinaria y ordenar la liquidación y adjudicación de las partes del todo. En las circunstancias bajo análisis, se adjudicó una parte del inmueble contenitiva de X metros cuadrados al comunero "A". Y en ese sentido, se adjudicó otra parte del inmueble de igual cantidad de metros cuadrados al comunero "B". Respecto al resto del inmueble, que comprende un anexo o apartamento, el Tribunal declaró que por no ser susceptible de "fácil división", dispone la venta mediante el procedimiento de subasta pública tomando en cuenta como justiprecio el valor asignado en el informe del perito avaluador en la cantidad de Bs.X. Para terminar, el Tribunal condenó a los demandados a pagar los gastos del juicio y los honorarios de los abogados del demandante.

Se concluye que el dueño del inmueble puede desligarse de los copropietarios, a través del procedimiento judicial reseñado. No obstante, hay quienes opinan que otra solución es la venta a un tercero de tales derechos. Al respecto, es de acotar que la Ley concede la prerrogativa o prioridad a los copropietarios a adquirir los derechos en venta ofrecidos por el comunero saliente. Lo recomendable es acudir a la mediación para evitar conflictos.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM.
www.igual.com.ve

¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)

clave (obligatorio)

INGRESAR



Manuel Alfredo Rodríguez

asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y MagisterScientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV_MAR](#)

Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

Para los usuarios

Glosario

BLOG. También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.
BLOGUERO. Autor de publicaciones para formato de blog.
BLOGOSFERA. Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: www.wikipedia.org).

ESPACIO PUBLICITARIO

Archivo

Selecciona el año 2016 ▼

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

- | | |
|---|--|
| ▶ Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado | ▶ Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado |
| ▶ Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas | ▶ Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela |
| ▶ Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela | ▶ bienes en concubinato abogado en caracas venezuela |
| ▶ ofensas condenables abogado en caracas venezuela | ▶ separación del hogar abogado en caracas venezuela |
| ▶ ¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela | ▶ Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela |
| ▶ Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela | ▶ contrato colectivo abogado en caracas venezuela |
| ▶ exequatur sentencia extranjera abogado caracas | ▶ opción de compra venta abogado caracas |
| ▶ estafa fraude inmobiliario abogado en caracas | ▶ delincuencia organizada CICPC abogado |
| ▶ defensa audiencia citación CICPC | ▶ LOPNA caracas |
| ▶ investigaciones penales abogado | ▶ Partición de herencia |
| ▶ Custodia menor lopna | ▶ Poliza de seguros |
| ▶ Demanda régimen visita | ▶ indemnización daño moral |
| ▶ registro de marcas SAPI | ▶ abogado penalista caracas Venezuela |
| ▶ Competencia Desleal | ▶ separación de cuerpos |

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

El Universal respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

El Universal no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

El Universal no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

El Universal se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

Comentarios (4)

Por **José Díaz**
01.07.2015
3:04 PM

◀ En una sociedad, cualquiera de los miembros puede retirarse cuando lo desee, siguiendo los parámetros establecidos en el contrato, dejando claro las características la partición de bienes y con la aceptación de las partes

Por **Jailin Toloza**
30.06.2015
2:59 PM

◀ Se puede realizar este proceso, siempre y cuando haya una constancia, debidamente registrada, que indique quienes adquirieron el bien inmueble, se debe acotar que aun así una de las partes no este de acuerdo en llevar a cabo la partición, este se puede ejecutar en un juzgado.

Por **ricardo gonzalez**
29.06.2015
8:11 PM

◀ Los bienes adquiridos en comunidad de los que se deje constancia en el registro inmobiliario serán objeto de justa partición ante la presencia de un juez si una de las partes así lo exige independientemente de la aceptación de la otra parte. Para realizar este proceso el juez asignara un partidor y un perito que determinaran el valor del bien o propiedad.

Por **Josue Alfredo Guille**
18.06.2015
2:48 PM

◀ CON FRECUENCIA SE VEN ESTOS CASOS EN LOS TRIBUNALES CIVILES Y MERCANTILES, EN ESPECIALMENTE ENTRE AMIGOS DE TODA LA VIDA QUE DECIDEN MONTAR UNA SOCIEDAD Y LUEGO SE QUEBRANTA POR MEZCLAR AMISTAD CON NEGOCIOS.

ANTERIOR

1

El Universal no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#) »

fotter

Alianzas

fotter

EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015