

**COPROPIETARIO EN SEPARACION
ABOGADOS EN VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – COPROPIETARIO EN SEPARACION

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 la "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 contentiva 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 evaluador 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.