



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: GONZALO MOLINA GARCÍA
DEMANDADOS: JUAN JAIME MOLINA GARCÍA

RADICADO: 0500131030092023-00129-00

ASUNTO: Decreta División

JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

1. ANTECEDENTES

Representado por apoderado judicial, **GONZALO MOLINA GARCÍA** formula demanda contra **JUAN JAIME MOLINA GARCÍA**, con el fin de obtener la división por venta de los inmuebles distinguidos con matrícula inmobiliaria número 001-140013 y 001-0158052.

1.1. Fundamentos fácticos.

Se indica en el libelo introductor, que los señores **GONZALO MOLINA GARCÍA y JUAN JAIME MOLINA GARCÍA**, son propietarios en común y proindiviso del apartamento 201 de la Unidad Residencial El Encierro, Bloque 3, ubicado en la calle 23C # 42 A 75, y el parqueadero Número 09922, localizado en la calle 23 C #42 A 045, en la misma Unidad Residencial. Ambos inmuebles ubicados en la ciudad de Medellín

Según el certificado de libertad¹, el apartamento 201, del bloque 3, de la Unidad Residencial "El Encierro" propiedad horizontal

¹ MI 001-140013, PDF 03, pág. 15.



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

situado en esta ciudad, cuenta con un área de uso privado de 135.00 mts² y una altura de 2.40 Mts. y alinderado así:

“...por el norte con zona de la plataforma de entrada y con la fachada que da frente a zona verde por el oriente con zona común de la plataforma por el sur con la fachada que da frente a zona verde por el occidente con la fachada que da frente a zona verde con el ascensor y con el pasillo de circulación por abajo con el apartamento # 101 y por arriba con el apartamento # 301 se identifica en los planos dentro de los #s 189-190-191-192-193-195-196-198-199-203-204-205-189”.

Así mismo, del certificado de libertad², se desprende que el parqueadero o garaje # 22, ubicado en el bloque 2 de la misma Unidad Residencial, con dirección calle 23 C #42 A 45 (interior 9922), tiene un área de uso privado de 16.50 mts.² y se alindera así:

“por el norte en 2.75 mts con el andén de circulación, por el oriente en 6 mts con el garaje # 21. por el sur en 2.75 mts con la vía de circulación de los vehículos por el occidente en 6 mts con el garaje # 23, el cual hace parte o corresponde al edificio o bloque # 3. de esta misma unidad residencial, por abajo con el subsuelo y por arriba con la losa que los separa del primer piso, este garaje se determina en los planos dentro de los #s 72-73-74-75-72”.

Se afirma en los hechos de la demanda que los derechos del 50% que a cada codueño corresponde en los inmuebles objeto de división fueron adquiridos por adjudicación, según Sentencia³ 268 del 15 de octubre de 2019, del Juzgado 08 de Familia de Medellín, que aprobó trabajo de partición y adjudicación de bienes de la causante Clara Rosa Molina de García, registrada en las matrículas inmobiliarias 001- 140013 y 001-158052, tal como se registró en los certificados de libertad de los inmuebles, según anotación Nro. 20 y 19, respectivamente.

² MI 001-0158052, PDF 03, pág. 21

³ PDF 03, pág. 5 a 14. PDF 03, pág. 27 \$60850000 594000000 y 14850000



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

Ante la no obligatoriedad del demandante a permanecer en la indivisión, solicita, en consecuencia, que se decrete en pública subasta la venta del bien inmueble ya enunciado y el producto sea distribuido entre los comuneros mediante sentencia, pues reitera que nadie está obligado o constreñido a permanecer en indivisión por convenio alguno.

1.2. Trámite surtido en esta instancia procesal

Con fundamento en estos supuestos de hecho, fue admitida mediante proveído del 08 de mayo de 2023⁴. En esa misma oportunidad se dispuso la inscripción de la demanda en los folios inmobiliarios número 001-140013 y 001-158052 y notificar a la parte pasiva.

La integración del contradictorio quedó surtida el 6 de julio de 2023, con la notificación a Juan Jaime Molina García, quien se opone a la división pedida, bajo el argumento que el demandante a la Luz del artículo 97 del Código de Procedimiento Penal, tiene prohibición de enajenar bienes⁵.

2. Consideraciones.

2.1.- Competencia.

Acorde con lo establecido por el artículo 20 del Código General del Proceso en consonancia con el similar 25 del mismo libro, es decir, por la naturaleza del asunto objeto de la acción y la cuantía determinada por el monto del avalúo catastral del inmueble objeto de litis, es competente este Despacho para resolver sobre lo pedido. Por consiguiente, al no observarse vicios que generen nulidad dentro del presente proceso y encontrándose satisfechos los presupuestos de la acción y **no haberse alegado pacto de indivisión**, se procede a resolver sobre la procedencia o no de la división por venta solicitada.

4 PDF 04.

⁵ PDF 10, pág. 7



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

2.2. Problema Jurídico

Corresponde a esta agencia judicial determinar si es posible decretar la venta en pública subasta de los inmuebles identificado con Matrícula Inmobiliaria **001-140013 y 001-158052**, en el que son copropietarios el demandante **GONZALO MOLINA GARCÍA** y el demandado **JUAN JAIME MOLINA GARCÍA**. Y, transversalmente, si el planteamiento del demandado para oponerse a la venta, encuentra soporte legal para enervar la pretensión de venta en pública subasta.

2.3 Fundamentos Jurídicos.

Sabido es que el objetivo del proceso divisorio que nos ocupa, no es otro que ponerle fin a la comunidad, entendida al tenor del artículo 2322 del Código Civil como la existente sobre una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado convención relativa a la misma cosa, sin que de conformidad con el artículo 1374 ídem., ninguno de los coasignatarios, esté obligado a permanecer en la indivisión, encontrándose consecuentemente legitimado todo aquel comunero, para plantear la pretensión divisoria, bien material o la venta para que se distribuya su producto, acorde con el artículo 406 del Código General del Proceso, precisando a continuación el artículo 407 del CGP, que 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, procediendo en todos los demás casos la venta.

En el proceso divisorio de venta de la cosa común, como es el sub iudice, el comunero demandante busca no permanecer en estado de indivisión a través de la venta del bien, pretensión a la que no podrán oponerse los demandados y 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 la cosa sea rematada con la opción en éste caso para cualquier comunero o un tercero, de adquirir la propiedad del bien, existiendo una división posterior *ad-valorem*.

Edificio "José Félix de Restrepo" Carrera 52 42-73 Oficina 1302

Teléfono 604 2328525 ext. 2009

ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicados 0500131030092023-00129-00



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

Presentada la demanda, quien es demandado puede ejercer su derecho de defensa y contradicción como sucede con la formulación de oposición, a través de excepciones de mérito que acorde con la norma y la Corte Constitucional, que es posible alegarse como tal, la existencia de pacto de indivisión y prescripción adquisitiva. También puede enervar la pretensión solicitando el reconocimiento de mejoras si las hubiere. Así lo explica la doctrina de la Corte Constitucional:

*"...como quiera que la norma del proceso divisorio de acuerdo con la cual sólo procede como excepción de fondo el pacto de indivisión desconoce los derechos de contradicción y defensa, y la protección constitucional del contenido mínimo de la propiedad privada, **la Sala condicionará el artículo 409 del CGP bajo examen, en el entendido de que en el proceso divisorio también procede la excepción de prescripción adquisitiva de dominio...**"⁶*

Para el caso que ocupa nuestra atención, el demandado sólo invocó como motivo de oposición, la "**imposibilidad del demandante para enajenar bienes**", por existir una "**medida cautelar vigente**" contra Gonzalo Medina García en proceso penal, no alegó reconocimiento de mejoras o pacto de indivisión.

2.4. Del caso concreto y lo probado

(i) Ante la manifestación que hace el demandado, debe decirse que, no está llamada a prosperar dicha oposición a la venta en pública subasta para finalizar con la comunidad existente sobre el bien inmueble, por cuanto:

a)-. No existe tal prohibición. Si se lee con detenimiento el acta de audiencia de formulación de imputación llevada a cabo el 31 de julio de 2023, archivo digital 10 página 07, aquella prohibición de enajenación de bienes ordenada por el funcionario judicial en lo Penal, como "**suspensión del poder dispositivo**", se consolidó por espacio de 06

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C 284 de 2021.



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

meses. Luego, si para 31 de julio de 2023, cuando se formuló imputación y se muestra la existencia de aquella limitante, incluso con posterioridad a la formulación de la demanda divisoria que sucede el 15 de mayo de 2023, la misma se dispuso por espacio de 06 meses, los que, a hoy cuando se decreta la venta en pública subasta, se encuentra fenecido. **Adicional**, no yace al interior del expediente, prueba de haber sido extendida la medida prohibitiva.

b)- Tampoco yace al interior del proceso, prueba que demuestre que el bien inmueble se encuentre fuera del comercio. En voces del art. 1521 del Código Civil, se encuentra con objeto ilícito aquellos que han salido del comercio en virtud de una medida cautelar como lo es el embargo y secuestro, **pero**, tratándose de bienes sujetos a registro, como sucede con los inmuebles, tales limitantes o prohibiciones deben inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria para efectos de publicidad y oponibilidad de la medida frente a terceros.

En este evento, tal medida no se registra en el certificado inmobiliario adosado al expediente⁷. Y, la medida, por disposición legal es por 06 meses, los que, se insiste, se encuentran fenecidos, en voces del art. 97 del régimen penal que dice:

"El imputado dentro del proceso penal no podrá enajenar bienes sujetos a registro durante los seis (6) meses siguientes a la formulación de la imputación, a no ser que antes se garantice la indemnización de perjuicios o haya pronunciamiento de fondo sobre su inocencia.

Esta obligación deberá ser impuesta expresamente en la audiencia correspondiente. Cualquier negociación que se haga sobre los bienes sin autorización del juez será nula y así se deberá decretar.

⁷ Archivos digitales 18 y 20



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

*Para los efectos del presente artículo **el juez comunicará la prohibición a la oficina de registro correspondiente.***

Lo anterior sin perjuicio de los negocios jurídicos realizados con anterioridad y que deban perfeccionarse en el transcurso del proceso y de los derechos de los terceros de buena fe, quienes podrán hacerlos valer, personalmente o por intermedio de abogado dentro de una audiencia preliminar que deberá proponerse, para ese único fin, desde la formulación de la imputación hasta antes de iniciarse el juicio oral, con base en los motivos existentes al tiempo de su formulación. El juez que conozca del asunto resolverá de plano”.

C)-. No yace en el plenario prueba que enseñe se haya ampliado por más tiempo la referida limitación de disposición del bien, por el juez competente y se insiste, aún no se documenta su registro en los respectivos folios inmobiliarios objeto de la presente litis.

Orden de ideas que permiten concluir, tal oposición planteada respecto a la solicitud de división por venta, al no tratarse de una verdadera excepción permitida para este clase de proceso y sin encontrar una prohibición vigente que impida la venta en pública subasta, **está llamada al fracaso.**

(ii) Siendo el proceso divisorio el medio a través del cual se busca no permanecer en estado de indivisión sobre la cosa en común, y, a través de la venta del bien en pública subasta es la manera de poner fin a esa comunidad, al no existir una real causa de oposición atendible a ello, se procederá a ordenar esa división, destacando que, los presupuestos del artículo 406 y siguientes del CGP, se encuentran acreditados.

Es así como:

a)-. La comunidad proindiviso que recae sobre el bien común, se encuentra acreditada con el título y el modo traídos al proceso, donde se establece que los condueños son: GONZALO MOLINA GARCÍA Y JUAN

Edificio “José Félix de Restrepo” Carrera 52 42-73 Oficina 1302

Teléfono 604 2328525 ext. 2009

ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicados 0500131030092023-00129-00



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

JAIME MOLINA GARCÍA, según reposa en copia de la Sentencia⁸ 268 del 15 de octubre de 2019, del Juzgado 08 de Familia de Medellín, que aprobó trabajo de partición y adjudicación de bienes de la causante Clara Rosa Molina de García.

También con la copia del trabajo de partición de bienes de la causante Clara Rosa Molina de García⁹, en la que se relacionan los dos bienes objeto de esta litis y se asigna a JUAN JAIME MOLINA GARCÍA Y GONZALO MOLINA GARCÍA, en una proporción del 50% a cada uno, los derechos que la causante Clara Rosa Molina de García tenía sobre aquellos.

Certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de litigio¹⁰, es decir, los identificados con MI 140013 y 001-158052, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Norte. En cuyas anotaciones 19 y 20, se encuentra registrado el acto de adquisición y la inscripción de la demanda¹¹.

Prueba toda que apunta a acreditar la comunidad de los extremos de la litis.

b)-. Que no exista pacto de indivisión entre los comuneros, lo que ni siquiera se discutió en el presente caso, y menos se registra un medio de prueba que indique su existencia, de donde se infiere que sobre el mismo no existe acuerdo (art. 1374 c.c.).

Y, que, el dictamen¹² aportado por el demandante, no fue atacado o controvertido por éste, además de encontrarlo ajustado a lo establecido por el legislador^{13[2]} y que allí se señala como valor comercial

⁸ PDF 03, pág. 5 a 14.

⁹ Pdf 03, Pág. 8

¹⁰ PDF 03, pág. 16 a 26,

¹¹ PDF 18 y 20

¹² PDF 03, pág. 27

¹³ **Artículo 226 del C. General del Proceso:** ... *El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

total de los bienes objeto de litis la suma de \$608.500.000, desglosándose tal monto para el apartamento 201 del bloque 3, de la Unidad Residencial El Encierro propiedad horizontal situado en la calle 23C # 42 A 75 de esta ciudad, un valor comercial de **\$ 594.000.000** y para el parqueadero Número 09922, localizado en la calle 23 C #42 A 045, de la misma Unidad Residencial, un avalúo de **\$14.850.000**, se ordenará su venta en pública subasta.

Para tal fin recuérdese que el apartamento 201 ya descrito, se encuentra alinderado así: *"...por el norte con zona de la plataforma de entrada y con la fachada que da frente a zona verde por el oriente con zona común de la plataforma por el sur con la fachada que da frente a zona verde por el occidente con la fachada que da frente a zona verde con el ascensor y con el pasillo de circulación por abajo con el apartamento # 101 y por arriba con el apartamento # 301 se identifica en los planos dentro de los #s 189-190-191-192-193-195-196-198-199-203-204-205-189"* y el parqueadero, así: *"por el norte en 2.75 mts con el andén de circulación, por el oriente en 6 mts con el garaje # 21. por el sur en 2.75 mts con la vía de circulación de los vehículos por el occidente*

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.
2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.
3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.
5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.
6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen..."

Edificio "José Félix de Restrepo" Carrera 52 42-73 Oficina 1302

Teléfono 604 2328525 ext. 2009

ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicados 0500131030092023-00129-00



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

en 6 mts con el garaje # 23, el cual hace parte o corresponde al edificio o bloque # 3. de esta misma unidad residencial, por abajo con el subsuelo y por arriba con la losa que los separa del primer piso, este garaje se determina en los planos dentro de los #s 72-73-74-75-72”.

Hallándose verificados estos presupuestos, en aplicación al artículo 409 del Código General del Proceso, se decretará **LA DIVISIÓN POR VENTA DE LOS INMUEBLES DISTINGUIDOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 140013 y 001-158052.**

El producto de la venta, se dispone distribuirlo conforme al porcentaje o derecho que a cada comunero corresponde en dicho viene, en posterior sentencia de distribución.

Por lo expuesto, **EL JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que no está llamada a prosperar la oposición que formula el demandado, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECRETAR la DIVISION POR VENTA, de los bienes inmuebles detallados en la parte motiva de esta providencia, para que su producto sea distribuido entre los condueños en proporción a sus derechos.

SEGUNDO: Ordenar el secuestro de los bienes con Matrícula inmobiliaria Nro. **001-140013 y 001-158052**, para lo cual se conferirá comisión a los Jueces Civiles Municipales para Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios (reparto), a quien se le concederán amplias facultades para el cabal cumplimiento de su cometido, inclusive subcomisionar, allanar, con las limitaciones que contrae la sentencia C-519 de 2007, en cuanto a la inviabilidad del domicilio y reemplazar al

Edificio “José Félix de Restrepo” Carrera 52 42-73 Oficina 1302

Teléfono 604 2328525 ext. 2009

ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicados 0500131030092023-00129-00



JUZGADO NOVENO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD

MEDELLÍN

secuestre en caso de que no comparezca a la diligencia, previa comunicación de la misma.

Como secuestre Se designa a la sociedad AUXILIARES INMOBILIARIOS S.A.S., localizado en la carrera 74 No.53-118 apartamento 1526, móvil 3127471101, 3148966265, de Medellín, Antioquia, correo electrónico: gabrielmagogado@gmail.com. Comuníquesele su designación de conformidad con el artículo 49 del Código General del Proceso. Comuníquesele el nombramiento en los términos del artículo 49 del C.G.P. y expídase el despacho comisorio con los insertos de ley.

TERCERO: Tener como base para la venta en pública subasta la suma de **\$608.850.000**, considerando que el apartamento 201 del bloque 3, de la Unidad Residencial El Encierro propiedad horizontal situado en la calle 23C # 42 A 75 de esta ciudad, fue valorado en **\$594.000.000** y el parqueadero Número 09922, localizado en la calle 23 C #42 A 045 de la misma Unidad Residencial, en **\$14.850.000**.

CUARTO: Los gastos generados en virtud de la división, corren a cargo de los comuneros en forma proporcional al valor de sus derechos.

QUINTO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE

YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ
JUEZ

GP

Edificio "José Félix de Restrepo" Carrera 52 42-73 Oficina 1302

Teléfono 604 2328525 ext. 2009

ccto09me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicados 0500131030092023-00129-00

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **38d565c2bcc922ca1a5c850773f4a5101e4729504f7572a62fe9850ece1f84f6**

Documento generado en 15/04/2024 03:45:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>