



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece de septiembre de dos mil veintitrés.

Proceso	DIVISORIO DE BIEN INMUEBLE	
Demandante	ELIANA PATRICIA LÓPEZ FIGUEROA	
Apoderada	Dra. Mabel Alexandra Sepúlveda Pérez mabel.sepulvedaperez@gmail.com	
Demandado	LUZ ÁNGELA PALACIO CARDONA	
Apoderado	No ha designado nuevo apoderado	
Radicación	05001-31-03-001-2021-00346-00	
Correo institucional	ccto01me@cendoj.ramajudicial.gov.co	
Puede Verificare en	https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin	

La señora ELIANA PATRICIA LÓPEZ FIGUEROA, por intermedio de mandataria judicial legalmente constituida, el 17 de septiembre de 2021 presentó demanda en contra de la señora LUZ ÁNGELA PALACIO CARDONA pretendiendo que por los trámites del proceso DIVISORIO se decrete la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien común que más adelante se describirá, para que el producto de la subasta se distribuya entre los comuneros (demandante y demandada) en la misma proporción en que participan del derecho de dominio.

El bien objeto de la división por venta solicitada, se describe de la siguiente manera:

“Ubicado en la Carrera 65#16-86 interior 177, urbanización villas del parque, folio de matrícula inmobiliaria N°001-417184 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, con un área construida de 67.28 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: Por el norte, en 11.50 mts, aproximadamente con el lote número 26 de la misma manzana; por el ORIENTE en 5.85 mts aproximadamente con sendero peatonal de la Urbanización; por el SUR, en 11.50 mts, aproximadamente con el lote número 24 de la misma manzana; y por el OCCIDENTE, en 5.85 mts aproximadamente con el lote número 4 de la misma manzana. Dichos linderos constan en la escritura N°112 del 21 de ENERO de 2010 protocolizada en la notaría 25 de Medellín.”

Como fundamento de tales pretensiones se expresó que:

La demandante Sra. ELIANA PATRICIA LÓPEZ FIGUEROA adquirió a través de compraventa el 50% de los derechos de dominio y posesión que tenía la señora MARTHA CECILIA GUTIERREZ VELÁZQUEZ, por medio de la escritura N°112 del 21 de enero de 2010 protocolizada en la notaría 25 de Medellín, acto inscrito en la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona Sur, el día 27 de enero de 2010, bajo la matrícula inmobiliaria N° 001-417184



La demandada Sra. LUZ ÁNGELA PALACIO CARDONA adquirió a través de compraventa el 50% de los derechos de dominio y posesión que tenía el señor JAVIER DE JESÚS PUERTA TABORDA, por medio de la escritura N°1023 del 11 de mayo de 2009 protocolizada en la notaría 08 de Medellín, acto inscrito en la oficina de instrumentos públicos de Medellín, zona Sur, el día 17 de junio de 2009, bajo la matrícula inmobiliaria N° 001-417184.

El bien inmueble no es susceptible de división material y no existe pacto de indivisión entre las copropietarias y la demandante no tiene interés en permanecer en indivisión, por lo tanto, a través de este proceso pretende acabar con la comunidad, con la venta en subasta pública del bien inmueble mencionado a fin de que su producto sea distribuido o dividido entre las condueñas en proporción a los derechos de cada una.

Por auto del 22 de noviembre 2021 se consideró la demanda ajustada a las exigencias legales y en tal virtud se le admitió ordenándose la tramitación propia del asunto, disponiéndose el traslado a la demandada por el término de diez días y se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien en litigio, tal como lo manda el art. 409 del Código General del Proceso.

La inscripción de la demanda se logró como lo muestra el certificado a folios 21.

La notificación personal del auto admisorio del libelo a la demandada Sra. LUZ ÁNGELA PALACIO CARDONA fue realizada por medios electrónico como muestra el expediente digital y procedió conducto de apoderado judicial a proponer incidente de nulidad que fue resuelto por auto del 3 de agosto de 2022 negando la declaratoria de nulidad y frente al cual no fue interpuesto recurso de reposición, ni de apelación.

La Sra. PALACIO CARDONA procedió también a dar respuesta a la demanda y a proponer excepción previa de falta de integración del contradictorio con el Sr. JAVIER DE JESÚS PUERTA TABORDA, compañero sentimental de la demandada, pero tal como lo determinó el auto del 13 de septiembre de 2022 no fueron escuchadas ni la una, ni la otra defensa en razón de la extemporaneidad de ambas.

Se trata entonces de proveer sobre la procedencia o no de la división pretendida, efecto para el cual se tienen en cuenta las siguientes

CONSIDERACIONES:

El art. 2322 del Código Civil señala que “La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.” y en las normas subsiguiente se refiere a obligaciones o deberes a ello inherente. Pero el Código General del Proceso otorga la solución



a quien, como en el caso de un bien inmueble no quiera continuar formando parte de esa comunidad, y para ello consagra que:

“Art. 406. Partes. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”

“Artículo 407. Procedencia. Salvo lo dispuesto en leyes 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.”

En el caso concreto para la admisión de la demanda previamente se verificó la existencia de la comunidad de condueños respecto del bien inmueble cuya división por venta pretende la demandante, para lo cual se contó con las copias de las escrituras públicas de compraventa por medio de las cuales cada una de las actuales únicas titulares, demandante y demandada respectivamente, adquirieron sus derechos de dominio, lo cual lograron inscribir en el Registro de Instrumentos Públicos como lo acredita la certificación también allegada como anexo, sin que de ninguna esas escrituras públicas al inicio identificadas, ni del certificado de tradición y libertad resulte prueba de que el arriba mencionado Sr. JAVIER DE JESÚS PUERTA TABORDA sea actualmente también un comunero o un condueño del inmueble, como se pretendió alegar en la excepción previa que no pudo ser escuchada. Además, se allegó dictamen pericial que determinó el valor comercial del inmueble y en el que es contundente el perito en indicar, previas fundamentaciones, que “NO CABE OTRA DIVISIÓN QUE LA DIVISIÓN POR VENTA”

Por lo anterior se infiere que lo que ahora se sigue es acceder a las pretensiones como quedó definido, pues el art. 409 del Código General del Proceso tiene previsto que, si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, lo que aquí no fue alegado, el juez decretará, por medio de auto apelable, la división o la venta solicitada, según corresponda, y aquí ante la imposibilidad de división material lo que corresponde es la división por venta, más concretamente por venta en pública subasta y para ello se adoptarán las medias preliminares pertinentes, como son la orden secuestro y el anuncio del derecho de compra que puede ejercer cualquiera de las dos titulares inscritas del inmueble. Adicionalmente se decretará el embargo del inmueble habida cuenta de que el remate del mismo debe hacerse en la forma prevista para los procesos ejecutivos (arts. 448 y siguientes del C.G.P) según remisión del art. 411 ibídem que regula el trámite de la venta en los procesos divisorios y de



donde resulta entonces necesario la previa inscripción del embargo. Como esta última norma lo indica, cabe advertirlo de una vez, que la base para hacer postura en este caso será el total del avalúo, y si se frustra la primera licitación la base de las siguientes será para todas del 70% del mismo justiprecio, y que si las partes para el remate hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.

Los gastos comunes de la división corren a cargo de las comuneras en proporción a sus derechos, precisándose que esos gastos comunes no son las costas del proceso que en este caso no se impondrán porque la parte demandada no se opuso válidamente y no hubo controversia (Inciso primero del art. 365 ib.), sino los que ocasionen los actos de preparación de la venta, como el embargo, secuestro y nuevo avalúo, si fuere el caso.

De conformidad con lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín,

RESUELVE:

- 1) DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA EN PUBLICA SUBASTA** del inmueble de propiedad de las comuneras Sras. ELIANA PATRICIA LÓPEZ FIGUEROA y LUZ ÁNGELA PALACIO CARDONA:

“Ubicado en la Carrera 65#16-86 interior 177, urbanización villas del parque, folio de matrícula inmobiliaria N°001-417184 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, con un área construida de 67.28 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: Por el norte, en 11.50 mts, aproximadamente con el lote número 26 de la misma manzana; por el ORIENTE en 5.85 mts aproximadamente con sendero peatonal de la Urbanización; por el SUR, en 11.50 mts, aproximadamente con el lote número 24 de la misma manzana; y por el OCCIDENTE, en 5.85 mts aproximadamente con el lote número 4 de la misma manzana.”

- 2) ADVERTIR A LA DEMANDADA** que dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de este auto podrá hacer uso del derecho de compra en la forma prevista en el art. 414 del Código General del Proceso.
- 3) PARA EL CASO DE NO SE HAGA USO DEL DERECHO DE COMPRA, SE ORDENA el EMBARGO y SECUESTRO** del inmueble común cuya división por venta se ha decretado.

Para el perfeccionamiento del embargo ofíciase al Sr. Registrador de II.PP. de Medellín -Zona Sur, solicitándole que lo inscriba a costas de las partes en el folio de matrícula inmobiliaria 001-417184 y remita certificación sobre la situación jurídica de ese bien.



Para el secuestro, si resultare pertinente una vez inscrito el embargo y allegado el certificado de tradición y libertad, se comisiona a los señores Jueces Civiles Municipales de Despachos Comisorios de Medellín, a quienes se faculta para designar y reemplazar secuestre, señalar fecha y hora para la diligencia, allanar el inmueble, resolver oposiciones al secuestro, resolver recursos de reposición, conceder apelaciones, fijar honorarios provisionales al secuestre, etc., teniendo las mismas facultades del comitente, como lo indica el art. 40 del Código General del Proceso.

- 4) **PRECISAR** que una vez inscrito el embargo y secuestrado el inmueble, a pedido de cualquiera de las partes, se programará fecha para la venta en pública subasta, en la forma prevista en el art. 411 del C.G.P. atendiendo al avalúo del inmueble allegado por la actora si para esa época resultare vigente, o con base en el precio de que de común acuerdo señalen al Juzgado las copropietarias demandante y demandada.
- 5) **INDICAR** que una vez realizado e inscrito el remate en la correspondiente oficina de Registro de II.PP. y entregada la cosa al rematante, por fuera de audiencia, se dictará sentencia de distribución de su producto entre las condueñas, en proporción a los derechos de cada una en la comunidad, o en la que aquellas siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda.
- 6) **NO IMPONER condena en costas**, pero se señala que los gastos comunes de la división corren por cuenta de las partes en proporción a sus derechos, y que la comunera que hiciere los gastos que correspondan a la otra tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolse o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación. Art. 413 ib.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-101-civil-del-circuito-de-medellin/105>.

Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaria

Ant