



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín D. E. de C. T. e I., tres (03) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	05001 31 03 010 2021 00202 00
Instancia	PRIMERA
Proceso	DIVISORIO
Demandante	MUNICIPIO DE MEDELLÍN
Demandado	MARÍA LETICIA TAVERA TAEHORTÚA
Tema	DECRETA DIVISIÓN
Subtema	ORDENA SECUESTRO
Número Auto	095

Integrada en debida forma la litis, se procede a decidir sobre la división pretendida en los términos del artículo 409 de la Ley 1564 de 2012 en el proceso DIVISORIO POR VENTA instaurado por MUNICIPIO DE MEDELLÍN contra MARÍA LETICIA TAVERA ATEHORTÚA, quien una vez notificada no hizo oposición y se limitó a solicitar la actualización del avalúo y reconocimiento de mejoras y hace uso de la OPCIÓN DE COMPRA.

1. ANTECEDENTES

El MUNICIPIO DE MEDELLÍN promueve demanda en contra de MARÍA LETICIA TAVERA ATEHORTÚA pretendiendo la división por venta los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria 001-635427 y 001-635415 los cuales poseen en común y proindiviso un 42% el Municipio de Medellín y un 58% la señora TAVERA ATEHORTÚA, inmuebles que se describen:

Matrícula inmobiliaria 001-635427, ubicado en la cra. 69 N°. 32C-46, apto. 401 de Medellín edificio Portal de Malibú, con un área construida de 120,42m², CBML 16020470008. Apartamento construido en dos (2) niveles: PRIMER NIVEL, perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano 3/5 (planta pent house primer piso); linda por ARRIBA, en parte con losa común que lo separa del segundo nivel, y en parte con techo y losas que forman cubierta del edificio; por ABAJO, con losa común que lo separa del apartamento 301 del edificio, Por el NOROCCIDENTE, en parte con muros comunes y ventanería que lo separan de columnas y de vacíos que dan sobre el patio común, en parte con muro que forma la fachada con frente a zona de

acceso al edificio, en parte con columna y muro común que lo separan de las escaleras, y en parte con muro común y puerta de acceso que lo separan del hall del piso; por el NORORIENTE: en parte con muros comunes y ventanería que lo separan de vacíos que dan sobre el patio común, en parte con muro común y columna que separan el edificio de vacío que da sobre el techo de la casa N°. 32C-47 de la carrera 68, en parte con muro común que lo separa del buitrón; por el SUROCCIDENTE, en parte con muro común que lo separa del vacío que da sobre el patio común, en parte con muro común que lo separa de buitrón, en parte con columnas y en parte, con columna, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la rampa de acceso al semisótano y a escaleras comunes. SEGUNDO NIVEL: Su perímetro está comprendido entre los puntos 1 al 16 y 1, punto de partida del plano 3/5 (planta pent house segundo piso). Linderos. Por ARRIBA, con techo del edificio; por ABAJO, con losa común que lo separa del primer nivel; por el NOROCCIDENTE, en parte con muro común que lo separa de techo, y en parte con muros comunes y ventanería que lo separan de columnas y de vacíos que dan sobre el patio común; por el NORORIENTE, en parte con muro común y columna que separan el edificio de vacío que da sobre el techo de la casa N°. 32CC-28 de la cra. 69, y en parte con muro común que lo separa de buitrón; y por el SUROCCIDENTE, en parte con muro común que lo separa del vacío que da sobre el patio común, en parte con muro común que lo separa de buitrón, en parte con columna, y en parte con muro común y ventanería que lo separan de techo que forma cubierta del edificio. El apartamento tiene una altura libre variable y un área privada total aproximada de 115.59M². El área construída total aproximada del apartamento es de 120.42M²

Matrícula inmobiliaria 001-635415, ubicado en la cra. 69N° 32C-46, interior 9903 parqueadero N°. 3, edificio Portal de Malibú de Medellín, CBML16020470008. Parqueadero Número 3, situado en el semisótano; su perímetro está comprendido entre los puntos 9 al 20 y 9 punto de partida del plano 2/5 (planta semisótano). Linderos: por ARRIBA con losa común que lo separa del patio ubicado en el primer piso; por ABAJO, con piso acabado sobre el terreno; por el NOROCCIDENTE, con columnas y con el parqueadero N°. 4; por el NORORIENTE, con columnas y muro común de contención; por el SURORIENTE, con columnas y con el parqueadero N°. 2; y por el SUROCCIDENTE, con columnas y zona común de circulación vehicular: Tiene

una altura libre aproximada de 2.40 mts. Y un área privada aproximada de 13.40 M². De ancho entre bordes de columnas sólo tiene 2.20 mts.

Manifiesta la demandante que son titulares del inmueble en común y proindiviso: 42% del MUNICIPIO DE MEDELLÍN y 58% de la señora MARÍA LETICIA TAVERA ATEHORTÚA. Los derechos del 42% sobre los inmuebles descritos fueron adquiridos por el MUNICIPIO DE MEDELLÍN por ADJUDICACIÓN de la Superintendencia de Sociedades de Medellín dentro del proceso de liquidación judicial de la Sociedad Unión Metalúrgica Internacional S.A. en liquidación, conforme oficio 867 de marzo 10 de 2011, registrado en marzo 14 de 2011 en los folios MI 001-635427 (anotación 13) y 001-635415 (anotación 11) ORIP de Medellín, zona sur.

Los derechos del 58% sobre los inmuebles, fueron adquiridos por la señora MARÍA LETICIA TAVERA ATEHORTÚA por compra a LINA MARCELA ROJAS GIL mediante escritura pública 5417 de diciembre 28 de 2017, de la Notaría Veinticinco de la ciudad, registrada en mayo 11 de 2018 FMI 001-635427 (anotación 16) y 001-635415 (anotación 14)

La demanda se admitió por auto de agosto 17 de 2021; notificada la demandada, no aceptó como ciertos todos los hechos, pues manifiesta que nunca fue invitada a las reuniones que habla la demandante; está de acuerdo con la DIVISIÓN POR VENTA ante la imposibilidad de la división material, pero considera que el avalúo del inmueble debe ser actualizado al momento de la venta. Igualmente manifiesta ejercer la OPCIÓN DE COMPRA; así mismo reclama algunas mejoras y gastos, con el fin de que le sean reconocidas: i remodelación de cocina, dos baños, una habitación, mano de obra y materiales por \$14'500.000,oo., ii Reparación de techo y mano de obra de pintura y muros y cielos de todo el apartamento \$5'000,000,oo., iii Pago de cuotas de administración \$7'160.000,oo; no aporta dictamen pericial de la forma prevista por el artículo 412 del Código General del Proceso ni constancia de los pagos realizados por los conceptos que reclama. Solicitud que quedó debidamente resuelta ya que inicialmente fue inadmitida por falta de presupuestos legales y al tratar de subsanar se hizo de manera incompleta, por lo tanto no fue de recibo, decisión que no fue modificada al resolver recurso de reposición.

La demandante, por su parte, se pronunció manifestando que la solicitud de reconocimiento de mejoras no reúne los requisitos del artículo 412 del Estatuto Procesal como tampoco del artículo 206 de la misma compilación; que igualmente lo que describe la accionada como mejoras no lo son de conformidad con las normas legales y que tampoco acredita haberlas cancelado. En resumen, que las sumas pretendidas como mejoras no fueron sustentadas de la forma legalmente dispuesta y en cuanto a las cuotas de administración manifiesta que es lógico que siendo la demandada quien ostenta la tenencia de los inmuebles, asuma el pago de gastos que el uso del inmueble demanda.

Examinado lo anterior, se pasa a resolver previas las siguientes:

2. CONSIDERACIONES

a) Artículo 1374 del Código Civil

“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”

b) Artículo 406 del Código General del Proceso

“ 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.”

c) Del artículo 412 del Estatuto Procesal

“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo [206](#), y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.” (negrillas del despacho)

d) Artículo 414 de la misma compilación

“ Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas” (negrillas del despacho)

Por expresa disposición legal, artículo 1374 del Código Civil, nadie está obligado a permanecer en la indivisión, precepto éste también contemplado en el canon 406 y ss del Código General del Proceso que establece la autorización para que todo comunero en cualquier momento abandone su estado de indivisión, bien por partición que será la opción preferible cuando ella se pueda, o bien por venta.

Está probada y aceptada la comunidad de los inmuebles objeto de la Litis; igualmente que es imposible partir materialmente el bien, y el demandado no hace oposición respecto de la pretensión divisoria; en cuanto el reconocimiento de mejoras, no sustenta de la forma legalmente dispuesta, artículo 412 del Código General del Proceso, por lo tanto fue desestimada, como se dijo.

Visto lo anterior, dado que no se presentó oposición, y teniendo en cuenta que el bien no es susceptible de partición material, se hace necesario dar aplicación a las disposiciones de los artículos 410, 411 y 412 del C. G del P., decretando la venta del inmueble objeto del proceso –previo secuestro - en los términos del art. 411, en armonía con los arts. 448 y ss del Código General del Proceso.

Sin embargo, atendiendo la solicitud de la apoderada de la demandada para ejercer el derecho de compra, es procedente ya que el artículo 414 del Estatuto Procesal, así lo permite, será resuelta en la debida oportunidad procesal, de conformidad con la norma citada; previamente, las partes podrán presentar avalúo actualizado.

3.- DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA EN PUBLICA SUBASTA de los siguientes inmuebles:

Matrícula inmobiliaria 001-635427, ubicado en la cra. 69 N°. 32C-46, apto. 401 de Medellín edificio Portal de Malibú, con un área construida de 120,42m², CBML 16020470008. Apartamento construido en dos (2) niveles: PRIMER NIVEL, perímetro comprendido entre los puntos 1 al 33 y 1 punto de partida del plano 3/5 (planta pent house primer piso); linda por ARRIBA, en parte con losa común que lo separa del segundo nivel, y en parte con techo y losas que forman cubierta del edificio; por ABAJO, con losa común que lo separa del apartamento 301 del edificio, Por el NOROCCIDENTE, en parte con muros comunes y ventanería que lo separan de columnas y de vacíos que dan sobre el patio común, en parte con muro que forma la fachada con frente a zona de acceso al edificio, en parte con columna y muro común que lo separan de las escaleras, y en parte con muro común y puerta de acceso que lo separan del hall del piso; por el NORORIENTE: en parte con muros comunes y ventanería que lo separan de vacíos que dan sobre el patio común, en parte con muro común y columna que separan el edificio de vacío que da sobre el techo de la casa N°. 32C-47 de la carrera 68, en parte con muro común que lo separa del buitrón; por el SUROCCIDENTE, en parte con muro común que lo separa del vacío que da sobre el patio común, en parte con muro común que lo separa de buitrón, en parte con columnas y en parte, con columna, muros comunes y ventanería que forman la fachada con frente a la rampa de acceso al

semisótano y a escaleras comunes. **SEGUNDO NIVEL:** Su perímetro está comprendido entre los puntos 1 al 16 y 1, punto de partida del plano 3/5 (planta pent house segundo piso). Linderos. Por ARRIBA, con techo del edificio; por ABAJO, con losa común que lo separa del primer nivel; por el NOROCCIDENTE, en parte con muro común que lo separa de techo, y en parte con muros comunes y ventanería que lo separan de columnas y de vacíos que dan sobre el patio común; por el NORORIENTE, en parte con muro común y columna que separan el edificio de vacío que da sobre el techo de la casa N°. 32CC-28 de la cra. 69, y en parte con muro común que lo separa de buitón; y por el SUROCCIDENTE, en parte con muro común que lo separa del vacío que da sobre el patio común, en parte con muro común que lo separa de buitón, en parte con columna, y en parte con muro común y ventanería que lo separan de techo que forma cubierta del edificio. El apartamento tiene una altura libre variable y un área privada total aproximada de 115.59M². El área construída total aproximada del apartamento es de 120.42M². Avaluado en \$334'06.340,00

Matrícula inmobiliaria 001-635415, ubicado en la cra. 69N° 32C-46, interior 9903 parqueadero N°. 3, edificio Portal de Malibú de Medellín, CBML16020470008. Parqueadero Número 3, situado en el semisótano; su perímetro está comprendido entre los puntos 9 al 20 y 9 punto de partida del plano 2/5 (planta semisótano). Linderos: por ARRIBA con losa común que lo separa del patio ubicado en el primer piso; por ABAJO, con piso acabado sobre el terreno; por el NOROCCIDENTE, con columnas y con el parqueadero N°. 4; por el NORORIENTE, con columnas y muro común de contención; por el SURORIENTE, con columnas y con el parqueadero N°. 2; y por el SUROCCIDENTE, con columnas y zona común de circulación vehicular: Tiene una altura libre aproximada de 2.40 mts. Y un área privada aproximada de 13.40 M². De ancho entre bordes de columnas sólo tiene 2.20 mts. Avaluado en \$20'000.000,00

Sumados los avalúos: \$354'406.340,00

SEGUNDO: Dentro de los tres (3) días siguientes a esta providencia, la demandada deberá ratificar su solicitud de OPCIÓN DE COMPRA, conforme lo dispone el artículo 414 del Estatuto Procesal. La solicitud elevada con la respuesta a la demanda, fue anticipada.

TERCERO: Los gastos de la división serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. Art. 413 del Código General del Proceso.

CUARTO: ORDENAR el secuestro de los bienes objeto de DIVISIÓN, para lo cual se comisionará a los Jueces Civiles Municipales para Conocimiento Exclusivo de Despachos Comisorios de la Ciudad, para que se sirvan realizar la diligencia. Líbrese despacho comisorio para tal fin.

De la lista de auxiliares de la justicia, se designa a José Yakelton Chavarría Ariza como secuestre, quien se localiza en la calle 8 sur N°. 43 b-112, interior 1706 de Medellín, teléfonos 4871424, 3122409425, correo joseyakelton@hotmail.com.

QUINTO: Sin lugar a condena en costas.

SEXTO: DEJAR a consideración de las partes, presentar avalúo actualizado de los bienes objeto del proceso; deberá ser presentado dentro de los cinco (5) días siguientes, de lo contrario se continuará el ritual con el avalúo obrante en el plenario.

NOTIFÍQUESE:



JORGE WILLIAM CHICA GUTIÉRREZ
JUEZ