



JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación,
marzo veinticuatro de dos mil veintitrés

<i>Radicación:</i>	<i>05 001 31 03 010 2017 00322 00</i>
<i>Auto</i>	<i>Interlocutorio nro. 259</i>
<i>PROCESO</i>	<i>Divisorio</i>
<i>DEMANDANTE:</i>	<i>JUAN CAMILO QUINTERO CARDONA Y OTROS</i>
<i>DEMANDADO:</i>	<i>JAIRO DE JESUS QUINTERO MOSCOSO Y OTROS</i>
<i>ASUNTO:</i>	<i>Aprueba Remate</i>

Procede el juzgado a decidir sobre la aprobación de remate llevado a cabo en éste proceso DIVISORIO POR VENTA interpuesto por JUAN CAMILO QUINTERO CARDONA C.C. 1.128.446.932 ; MARÍA ALEJANDRA QUINTERO CARDONA C.C. 1.128.443.072 y JOSÉ DAVID QUINTERO CARDONA C.C. 1.152.184.611 **contra** AURA NURY ÁLVAREZ QUINTERO C.C. 21.396.413, GLORIA AMPARO ÁLVAREZ QUINTERO C.C. 21.384.678, sobre los derechos de las demandadas respecto del bien inmueble ubicado en la calle 49 A # 65 A 52, de esta ciudad. Identificado con la **matrícula inmobiliaria N° 001-854448**

ANTECEDENTES

En marzo 1º de éste año se produjo el remate sobre los derechos de las accionadas sobre el bien inmueble identificado así:

“ Inmueble ubicado en la calle 49 A N°. 65 A-52 y calle 49 A N°. 65ª-54 de Medellín, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-854448 ORIP de Medellín, zona sur. Se trata de un lote de terreno urbano situado en el municipio de Medellín, fracción Robledo, urbanización Bancaria, determinado en el plano número 83 de la manzana 2, cuyos linderos son: Por el frente o sur, en once varas (8.80 mts.), con calle 49 A; por el centro o norte, en la misma extensión, con el lote número 87 de la manzana 2; por el oriente en 27.5 varas (22mts.), con el lote número 82 de esta misma manzana; y por el occidente, en la misma extensión anterior, con el número 84 de la misma manzana número 2”.

Los derechos de los comuneros fueron adquiridos en la siguiente forma:

JUAN CAMILO QUINTERO CARDONA propietario del 24.999975% , el cual obtuvo en virtud de contrato de compraventa celebrado con las señoras AMALIA ELOÍSA QUINTERO MOSCOSO identificada con CC N° 32.540.948 y NUBIA QUINTERO MOSCOSO identificada con CC N° 32.446.945, quienes vendieron al demandante sendas cuotas de dominio del 12,4999875%, mediante Escritura Pública N° 1007 del 3 de junio de 2015, otorgada en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

MARÍA ALEJANDRA QUINTERO CARDONA 27,499975% ; la cual obtuvo su derechos en las siguientes negociaciones

El celebrado con la señora LUISA FERNANDA QUINTERO DÍAZ identificada con C.C N° 43.253.833, quien enajenó a favor de la demandante una cuota de dominio del 12,4999875% mediante escritura pública N° 1160 de 27 de junio de 2015 otorgada por la Notaría 28 del circulo de Medellín. (anotación 15)

El celebrado con los señores LUZ MARINA ÁLVAREZ QUINTERO identificada con CC N° 43.512.141, HERNÁN DE JESÚS QUINTERO MOSCOSO identificado con CC N° 70.071.991, HERNÁN ADOLFO QUINTERO VÉLEZ identificado con CC N° 1.037.577.740 y GLORIA MARLENY VÉLEZ VELÁSQUEZ identificada con CC N° 21.409.496, mediante escritura pública N° 2172 del 19 de noviembre de 2015 otorgada por la Notaría 28 del círculo de Medellín y a su vez aclarada mediante Escritura Pública N° 2110 del 5 de diciembre de 2016 de la misma Notaría, donde la demandante se hizo al dominio de una cuota equivalente al 14,9998875%, dado que los últimos contratantes eran propietarios de cuotas del 2,5%, 1,3888875%, 2,2222% y 8,8888%, en su respectivo orden. (anotación 17)

JOSÉ DAVID QUINTERO CARDONA 42,4999423% quien adquirió sus derechos de la siguiente forma: El celebrado con la señora MARÍA DEL CARMEN MENDOZA SIERRA identificada con CC N° 21.377.414, quien vendió al demandante una cuota de dominio del 12,50% sobre el inmueble objeto de litigio, mediante escritura pública N° 2446 del 23 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. (numeral 20)

El celebrado con el señor WILSON DE JESÚS ÁLVAREZ QUINTERO identificado con CC N° 3.347.711, quien vendió al demandante una cuota de dominio del 2,4999775% sobre el inmueble objeto de litigio, mediante escritura pública N° 1366 del 3 de agosto de 2016, otorgada en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. (anotación 22)

Compró derecho del 12,4999875% al señor JAIRO DE JESÚS QUINTERO MOSCOSO por escritura nro. 1218 de julio 17 de 2018 de la Notaría 28 de Medellín (anotación 030 folio de matrícula)

Adquirió de manos de DIANA MARCELA QUINTERO ORTIZ derecho del 4,1666666%, y de OMAIRA MARÍA QUINTERO ORTIZ derecho del 4,1666666%, por escritura nro. 700 de abril 27 de 2018 Notaría 28 de Medellín (anotación 28)

Finalmente adquirió de manos de SANTIAGO ALBERTO QUINTERO ORTIZ derecho del 4,1666666% por escritura nro. 737 de mayo 3 de 2018 Notaría 28 de Medellín (anotación 29)

AURA NURY ÁLVAREZ QUINTERO adquirió los derechos del 2,4999775% en la sucesión de MANUEL ANTONIO QUINTERO MOSCOSO en sentencia 182 de mayo 12 de 2005 del Juzgado 10 de Familia de Medellín (2.2222%), y en la sucesión de la señora MARIA INES QUINTERO MOSCOSO contenida en escritura nro. 789 del 13 de mayo de 2008 de la Notaría 14ª de Medellín (0.2777775%)

GLORIA AMPARO ÁLVAREZ QUINTERO, adquirió derechos del 2,4999775% en la sucesión de MANUEL ANTONIO QUINTERO MOSCOSO en sentencia 182 de mayo 12 de 2005 del Juzgado 10 de Familia de Medellín (2.2222%) y en la sucesión de la señora MARIA INES QUINTERO MOSCOSO contenida en escritura nro. 789 del 13 de mayo de 2008 de la Notaría 14ª de Medellín (0.2777775%)

De acuerdo a lo anterior, y conforme al dictamen obrante en el numeral 54 del expediente digital, los derechos de las partes se distribuyeron así:

NOMBRE	DERECHO DE PROPIEDAD Y/O NUDA PROPIEDAD %	LIMITACIÓN AL DOMINIO
QUINTERO CARDONA JUAN CAMILO (DEMANDANTE)	24.999975%	USUFRUCTUARIO DEL 24.999975% QUINTERO SANTOFIMIO CESAR AUGUSTO TOTAL DEL USUFRUCTO: 24.999975%
QUINTERO CARDONA MARIA ALEJANDRA (DEMANDANTE)	27,499975%	USUFRUCTUARIO DEL 27,499875% QUINTERO SANTOFIMIO CESAR AUGUSTO TOTAL DEL USUFRUCTO: 27,499875%
QUINTERO CARDONA JOSE DAVID (DEMANDANTE)	42,4999423%	USUFRUCTUARIA DEL 14,9999775% SILVIA MARIA VELASQUEZ USUFRUCTUARIOS EN COMÚN SOBRE EL 2.4999775%: CESAR AUGUSTO QUINTERO SANTOFIMIO Y SILVIA MARIA TOTAL DEL USUFRUCTO: 17,499955%
AURA NURY ÁLVAREZ QUINTERO	2,4999775%	NO TIENE LIMITACIÓN
GLORIA AMPARO ÁLVAREZ QUINTERO	2,4999775%	NO TIENE LIMITACIÓN

Según ese avalúo realizado por el auxiliar, los valores se resumen así:

Avalúo total \$560.974.356

La nuda propiedad 69.999805%valdría \$100.870.068,047

Propiedad plena del 30.000195% valdría \$168.293.400,699

Usufructo \$291.810.887,25

En ese orden, lo que se remataría sería la nuda propiedad (CON EL GRAVAMEN sobre el 69.999805%) más ese derecho del 30.000195% que comprendería propiedad plena por no estar sometida a usufructo, sumando ambos conceptos \$269.163.469,16

El derecho de propiedad de cada demandada valdría \$14.024.661

La base era del 100% del avalúo dado a los bienes, o sea la suma de \$269.163.468,746 y sería postor quien previamente consignase el 40% del avalúo, es decir la suma de \$107.665.387,50

A la diligencia comparecieron los tres demandantes a través de su apoderado general señor CESAR AUGUSTO QUINTERO SANTOFIMIO (VER NUMERAL 69), indicando que harían postura por un valor total de \$600.000.000

Es de advertir que el poder general otorgado por los demandantes a su padre, por Escritura nro. 977 de mayo 24 de 2016 Notaria 28 , tiene las siguientes cláusulas que posibilitaban su intervención en el proceso:

Clausula tercera: para que adquiriera(n) para EL (LA-LOS) PODERDANTE (S) toda clase de bienes o derechos, muebles o inmuebles, cuotas o acciones, a cualquier título

En la cláusula 11ª se da facultad para otorgar poderes

Clausula 19 para representar a los poderdantes ante cualquier corporación, funcionario o empleados del orden judicial, o del administrativo en cualquier juicio, actuación, acto, diligencia o gestión...

Cláusula 23 para otorgar poderes especiales a abogados que representen a los poderdantes en actuaciones judiciales desde su principio hasta su terminación

Vigésimo séptimo: *“EL (LA_LOS) APODERADO (A-S) queda (n) ampliamente facultado (a-s), para actuar sin restricción alguna en diligencias de remates, subastas, almonedas, licitaciones, concursos, entre otros, bien sea judiciales ya realizadas directamente por los juzgados o por entidades u organismos a que éstos deleguen, o que extrajudicialmente se realicen*

Los demandantes a través de su apoderado general, y de la especial designada para éste proceso comparecieron al remate haciendo la siguiente oferta:

Señalaron que participarán por \$600.000.000, pero después de amplió análisis especificaron que no tendría sentido consignar el 40% de esa suma cuando

los accionantes ostentan el 95% de la propiedad del inmueble, mientras que las demandada ostentaban sólo un 5%.

La reflexión era la de que ese 5% tiene un valor equivalente a \$30.000.000, y justamente sobre esa suma es que debía consignarse el 40% o sea \$12.000.000 para postular, y los restantes \$22.000.000 para terminar de pagar.

Se indicó igualmente que se justificaba la posición, sabiendo que no compareció postor alguno.

El juzgado aceptó dicha posición, pues la duración del proceso, lo dispendioso del mismo, la falta de postores diferentes, lo poco atractivo comercialmente de un inmueble sometido a usufructo, la no oposición de las demandadas y la economía procesal aconsejaban agilizar la subasta dando curso a lo ofrecido.

Entonces el avalúo total del bien eran \$600.000.000 y el 4,999955% de las demandada se fijó en \$30.000.000, determinándose que sobre esa suma se fijaría la base de las sumas a consignar y rematar, y las sumas impositivas, puesto que no tendrá sentido ni sería económico procesalmente ordenar consignar sobre una base mayor cuando ya los accionantes ostentaban el 95%, sabiendo que además el art. 411 del C.G.P. que señala en su inciso 5º : *El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.*

Se adjudicaron pues los derechos de las demandadas en la suma de \$30.000.000 entendiendo que los demandantes adquieren ese porcentaje de propiedad plena del 4,999955%, en proporciones iguales.

Se les advirtió a los postores que en 5 días debían pagar rete fuente e impuesto por Ley 11 de 1987 y los impuestos atinentes a los bienes rematados, dentro de los 5 días siguientes, lo que también acreditaron haber cumplido a cabalidad, consignando las siguientes sumas dinerarias:

Se habían consignado \$22.000.000 el día de remate, y en tiempo se consignaron \$8.000.000 faltantes; se pagaron los \$300.000 de rete fuente y los \$1.500.000 de impuesto de remate.

Por tanto, como se ha consignado en tiempo el precio faltante y los gastos respectivos, se procederá a aprobar la adjudicación realizada a los accionantes.

Se ordenará oficiar a registro para que cancele la inscripción de demanda, y a su vez inscriba esta providencia; Igualmente se ordenará que la presente providencia se protocolice en una Notaría de la ciudad para su posterior inscripción.

No habrá condena en costas, por cuanto no hubo oposición.

Por lo expuesto, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

RESUELVE

1.- APROBAR EN TODAS SUS PARTES LA DILIGENCIA DE REMATE llevada a cabo en éste proceso DIVISORIO por VENTA de JUAN CAMILO QUINTERO CARDONA C.C. 1.128.446.932 ; MARÍA ALEJANDRA QUINTERO CARDONA C.C. 1.128.443.072 y JOSÉ DAVID QUINTERO CARDONA C.C. 1.152.184.611 **contra** AURA NURY ÁLVAREZ QUINTERO C.C. 21.396.413, GLORIA AMPARO ÁLVAREZ QUINTERO C.C. 21.384.678, sobre el siguiente bien:

“ Inmueble ubicado en la calle 49 A N°. 65 A-52 y calle 49 A N°. 65ª-54 de Medellín, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-854448 ORIP de Medellín, zona sur. Se trata de un lote de terreno urbano situado en el municipio de Medellín, fracción Robledo, urbanización Bancaria, determinado en el plano número 83 de la manzana 2, cuyos linderos son: Por el frente o sur, en once varas (8.80 mts.), con calle 49 A; por el centro o norte, en la misma extensión, con el lote número 87 de la manzana 2; por el oriente en 27.5 varas (22mts.), con el lote número 82 de esta misma manzana; y por el occidente, en la misma extensión anterior, con el número 84 de la misma manzana número 2”.

2.- Se recuerda que lo adjudicado son los derechos de las demandadas AURA NURY ÁLVAREZ QUINTERO y GLORIA AMPARO ÁLVAREZ QUINTERO, los cuales suman 4,999955%, avaluados en \$30.000.000; derechos que se distribuyen en partes iguales a nombre de los demandantes.

Inmueble cuyos títulos de adquisición se detallan así:

JUAN CAMILO QUINTERO CARDONA propietario del 24.999975% , el cual obtuvo en virtud de contrato de compraventa celebrado con las señoras AMALIA ELOÍSA QUINTERO MOSCOSO
EDIFICIO JOSE FELIX DE RESTREPO
ALPUJARRA- CARRERA 52 Nro. 42-73, PISO 13, OFICINA 1303. - Teléfono 232-98-79 – celular y whatsapp 310 599 52
98 – Twitter: @10_circuito - Correo electrónico ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co

identificada con CC N° 32.540.948 y NUBIA QUINTERO MOSCOSO identificada con CC N° 32.446.945, quienes vendieron al demandante sendas cuotas de dominio del 12,4999875%, mediante Escritura Pública N° 1007 del 3 de junio de 2015, otorgada en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

MARÍA ALEJANDRA QUINTERO CARDONA 27,499975%  la cual obtuvo su derechos en las siguientes negociaciones

El celebrado con la señora LUISA FERNANDA QUINTERO DÍAZ identificada con C.C N° 43.253.833, quien enajenó a favor de la demandante una cuota de dominio del 12,4999875% mediante escritura pública N° 1160 de 27 de junio de 2015 otorgada por la Notaría 28 del círculo de Medellín. (anotación 15)

El celebrado con los señores LUZ MARINA ÁLVAREZ QUINTERO identificada con CC N° 43.512.141, HERNÁN DE JESÚS QUINTERO MOSCOSO identificado con CC N° 70.071.991, HERNÁN ADOLFO QUINTERO VÉLEZ identificado con CC N° 1.037.577.740 y GLORIA MARLENY VÉLEZ VELÁSQUEZ identificada con CC N° 21.409.496, mediante escritura pública N° 2172 del 19 de noviembre de 2015 otorgada por la Notaría 28 del círculo de Medellín y a su vez aclarada mediante Escritura Pública N° 2110 del 5 de diciembre de 2016 de la misma Notaría, donde la demandante se hizo al dominio de una cuota equivalente al 14,9998875%, dado que los últimos contratantes eran propietarios de cuotas del 2,5%, 1,3888875%, 2,2222% y 8,8888%, en su respectivo orden. (anotación 17)

JOSÉ DAVID QUINTERO CARDONA 42,4999423% quien adquirió sus derechos de la siguiente forma: El celebrado con la señora MARÍA DEL CARMEN MENDOZA SIERRA identificada con CC N° 21.377.414, quien vendió al demandante una cuota de dominio del 12,50% sobre el inmueble objeto de litigio, mediante escritura pública N° 2446 del 23 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. (numeral 20)

El celebrado con el señor WILSON DE JESÚS ÁLVAREZ QUINTERO identificado con CC N° 3.347.711, quien vendió al demandante una cuota de dominio del 2,4999775% sobre el inmueble objeto de litigio, mediante escritura pública N° 1366 del 3 de agosto de 2016, otorgada en la Notaría 28 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. (anotación 22)

Compró derecho del 12,4999875% al señor JAIRO DE JESÚS QUINTERO MOSCOSO por escritura nro. 1218 de julio 17 de 2018 de la Notaría 28 de Medellín (anotación 030 folio de matrícula)

Adquirió de manos de DIANA MARCELA QUINTERO ORTIZ derecho del 4,1666666%, y de OMAIRA MARÍA QUINTERO ORTIZ derecho del 4,1666666%, por escritura nro. 700 de abril 27 de 2018 Notaría 28 de Medellín (anotación 28)

Finalmente adquirió de manos de SANTIAGO ALBERTO QUINTERO ORTIZ derecho del 4,1666666% por escritura nro. 737 de mayo 3 de 2018 Notaría 28 de Medellín (anotación 29)

AURA NURY ÁLVAREZ QUINTERO y GLORIA AMPARO ÁLVAREZ QUINTERO adquirieron los derechos del 4,999955%, , así: a) 2,2222% cada una en la sucesión de MANUEL ANTONIO QUINTERO MOSCOSO en sentencia 182 de mayo 12 de 2005 del Juzgado 10 de Familia de Medellín y b) el derecho del 0.2777775% cada una en la sucesión de la señora MARIA INES QUINTERO MOSCOSO contenida en escritura nro. 789 del 13 de mayo de 2008 de la Notaría 14ª de Medellín. Estos **derechos fueron justamente los adjudicados a los demandantes en partes iguales a los tres accionantes.**

3.- INSCRÍBASE esta providencia en el folio de matrícula nro. *001-854448* de la Oficina de Registro de II.PP. ZONA SUR DE MEDELLIN para lo cual se ordena expedir las copias necesarias.

4.- Consecuente con ello se ordena levantamiento de medidas cautelares. Oficiése al Registrador Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur para el levantamiento de la inscripción de demanda que pesa sobre los inmuebles y para que inscriba el acta de remate y su aprobación y al secuestre para que haga entrega del bien y rinda cuentas.

5.- Expídanse copias de ésta providencia y del remate para ser protocolizados en una notaría de la ciudad.

6.- Sobre gastos, costas y demás conceptos se decidirá al momento se la sentencia que ordene la distribución de dineros producto de remate.

7.- Hágase devolución al rematante de Pago rete fuente Dian POR \$300.000

Procédase por Secretaría a realizar los correspondientes fraccionamientos y a expedir los títulos respectivos.

Devuélvanse los \$12.000.000 consignados por el demandante Juan Camilo Quintero Cardona en octubre 26 de 2021 (numeral 49).

NOTIFÍQUESE

JORGEWILLIAM CHICA GUTIÉRREZ

JUEZ

3

Firmado Por:
Jorge William Chica Gutierrez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 010 Oral
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: **4449236e44bb12c0f8207393ffb0af03f5c0c4acc68d62ca19c9e300f37d2cf1**

Documento generado en 27/03/2023 02:55:16 PM

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