JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete (27) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	JUAN CARLOS MACÍAS CORREA
DEMANDADO	MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA
RADICADO	2020-00241
TEMA	DECRETA DIVISÓN POR VENTA y DECRETA SECUESTRO.

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división por venta pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por JUAN CARLOS MACÍAS CORREA contra MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 406 a 418 del CGP.

I. ANTECEDENTES

El señor JUAN CARLOS MACÍAS CORREA, por intermedio de apoderado judicial promovió proceso DIVISORIO en contra de la señora MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA, solicitando la división por venta de los inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nro. 001-1143726, 001-1086214 y 001-1143576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, descritos en el libelo demandatorio.

Los inmuebles objeto del litigio fueron adjudicados a ambos extremos de la litis en proceso de Simulación del cual conoció este despacho bajo el radicado 2017-00588, donde mediante sentencia del 11 de diciembre de 2018, se dispuso entre otras cuestiones, "*declarar que el dieciséis punto cuarenta y uno por ciento (16.41%) de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 001-1143726, 1143576 y 1086214 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, es de propiedad de la señora MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA, por la donación que válidamente le hizo el señor JUAN CARLOS MACÍAS CORREA a quien le*

corresponde el OCHENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y NUEVE POR CIENTO (83.59%) restante sobre los indicados inmuebles"; decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Medellín mediante sentencia de fecha 26 de noviembre de 2019, M.P. Dra. María Euclides Puerta Montoya.

Cumplidos los requisitos que dieron lugar a la inadmisión, este despacho, mediante auto del 4 de noviembre de 2020, admitió la presente demanda, ordenando notificar personalmente a la accionada MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA, y disponiéndose, además, la inscripción de la demanda en los inmuebles objeto de división. No obstante, enterada en debida forma la demandada, no propuso excepciones de mérito.

Por lo anterior, se entra a decidir, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil en el artículo 1374, como el Código General del Proceso en el artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. En modo similar, el artículo 2323 del C.C. prevé que el "*derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal*"; por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

La división material no es procedente cuando la naturaleza del bien no lo permita, cuando el valor de los derechos de los condueños desmerezca considerablemente por el fraccionamiento y cuando existen impedimentos jurídicos o de carácter legal; en estos casos, ante la imposibilidad de la división material procede la división por venta, como expresamente lo consagra el artículo 407 del Código General del Proceso.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del pluricitado artículo 406 estableciendo específicamente el canon 409 ib., que "*(…) Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.*"

III. DEL CASO CONCRETO

Como viene de explicarse, el señor JUAN CARLOS MACÍAS CORREA, es copropietario, junto con la señora MARÍA VICTORA CARDONA SANTA, de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria Nro. 001-1143726, 001-1086214 y 001-1143576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

La calidad de comuneros de los extremos procesales involucrados en la litis, está acreditada con la prueba documental allegada al proceso, esto es, la sentencia proferida por este despacho el 11 de diciembre de 2018, dentro del proceso con radicado 2017-00588, donde se ordenó "*declarar que el dieciséis punto cuarenta y uno por ciento (16.41%) de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 001-1143726, 1143576 y 1086214 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, es de propiedad de la señora MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA, por la donación que válidamente le hizo el señor JUAN CARLOS MACÍAS CORREA a quien le corresponde el OCHENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y NUEVE POR CIENTO (83.59%) restante sobre los indicados inmuebles*"; así mismo, con la sentencia del Tribunal Superior de Medellín de fecha 26 de noviembre de 2019, que confirmó la citada decisión y los certificados de tradición de los inmuebles en litigio, que dan cuenta de la copropiedad de la que hacen parte demandante y demandado sobre tales bienes.

Se tiene igualmente, que la demanda fue debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria N° 001-1143726, 001-1143576 y 001-1086214 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, como se advierte del archivo digital "15II.PP.InscripcindeDemandaMayo25-2021.pdf"

Ahora bien, de conformidad con el artículo 1374 del C.C.: "*Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular, será obligado a permanecer en indivisión, la partición del objeto asignado podrá pedirse, con tal de que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario".*

La anterior disposición faculta al comunero que no quiera permanecer en indivisión para que de por terminada la comunidad, bien sea dividiendo materialmente el objeto, de ser eso posible, sin desmejorar el valor y la función del bien, o proceder a la venta de éste.

En el caso sub examine, se tiene, de un lado que, la demandada MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA no alegó pacto de indivisión, y de otro que, el perito avaluador designado por la parte demandante, en escrito de complementación del dictamen, visible en el archivo digital "20ComplementacionDictamenJunio252021.pdf" señaló: "*El inmueble de la referencia, NO ES DIVISIBLE MATERIALMENTE, por los siguientes motivos: 1. Se trata de un apartamento con garaje y cuarto útil, perteneciente a 2 propietarios. 2. Los inmuebles no se pueden dividir en 2 partes proporcionales a cada propietario, sin que pierdan su naturaleza. 3. Por lo anterior la división solo es posible mediante LA VENTADE LOS INMUEBLES.".*

Aunado a lo anterior, el Art. 407 del CGP, es claro en indicar que "*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. <u>En los demás casos procederá la venta</u>*". (subraya intencional).

Bajo este entendido, resulta incontrovertible que debe darse aplicación a las disposiciones del Art. 409 del CGP, transcrito en el aparte considerativo de este auto; y decretar la división de los bienes objeto del proceso, la cual deberá ser por venta como bien lo sustentó el perito y como se peticiona en el libelo genitor.

Cabe advertir, que, por el carácter especial de este tipo de proceso, la distribución de la cuota entre los condueños se realizará en la forma dispuesta por la sentencia proferida por este despacho y confirmada por el Tribunal Superior de Medellín, a la

que tantas veces se ha hecho referencia en este proveído; esto es, en un porcentaje del 16.41% para la señora MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA, y un 83.59% para el señor JUAN CARLOS MACÍAS CORREA. De igual manera, conforme las previsiones del Art. 411 del CGP, decretada la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado el mismo, se procederá al remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo.

En este orden de ideas, en aras de continuar con el trámite del presente proceso divisorio por venta y con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 411 ib., este despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división por venta los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria Nro. 001-1143726, 001-1086214 y 001-1143576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, descritos en el libelo demandatorio, en un porcentaje del 16.41% para la señora MARÍA VICTORIA CARDONA SANTA y un 83.59% para el señor JUAN CARLOS MACÍAS CORREA.

SEGUNDO: ORDENAR el secuestro de los bienes inmuebles objeto de la presente demanda divisoria, conforme a lo previsto por el Art. 411 del C.G.P., en concordancia con el Art. 448 ibídem.

Se designa como secuestre a ANDRÉS BERNARDO ÁLVAREZ ARBOLEDA quien se localiza en la Carrera 66C N° 32D-27 / Calle 27 N° 82ª-84 (302) de Medellín, teléfono 304-529-60-79 / 317-582-52-75, correo electrónico andresalvacc@gmail.com. Infórmesele por el medio más expedito, indicándole que el cargo para el cual ha sido designado es de obligatoria aceptación dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación. Como gastos por la asistencia a la diligencia se fija la suma de $333.000, los cuales serán cancelados por ambas partes.

Para la diligencia de secuestro se comisiona a la Alcaldía de Medellín, con las facultades de ley, incluidas las de subcomisionar si así la requiere, allanar si fuere

necesario de conformidad con el art. 113 del ibídem y nombrar secuestre si el acá designado no comparece. Líbrese el correspondiente despacho comisorio.

TERCERO: Por economía procesal, téngase en cuenta los avalúos presentados por el perito designado por la parte demandante, OSCAR ANIBAL OSORIO OCAMPO.

CUARTO: practicado el secuestro de los bienes se procederá al remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo (Art. 411 C.G.P.).

QUINTO: Los gastos generados en virtud de la división, corren a cargo de los comuneros en forma proporcional al valor de sus derechos. (Art. 413 C.G.P.).

NOTIFÍQUESE

MURIEL MASSA ACOSTA

JUEZ

30.

Firmado Por:

MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 014 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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: **be560c4fcadb2f2ef2faed4a9650ea1750dd495a4a55ab387efa90f56d38436d**
Documento generado en 26/07/2021 10:50:37 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica