



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Radicado	05001 40 03 014 2012 01351 02
Proceso	Divisorio por venta
Demandante	Flor Marina Osorio Moncada y otra.
Demandado	Inés Fabiola Osorio Moncada y otra.
Providencia	Sentencia N°171
Decisión	Modifica numeral segundo de la sentencia. Confirma en lo demás

Procede el Despacho a dictar sentencia de segunda instancia, con ocasión del recurso de apelación propuesto por la parte demandante en contra de la sentencia del 15 de noviembre de 2022 proferida por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín¹, dentro del presente proceso declarativo con pretensión de división por venta, promovido por las señoras Flor Marina Osorio Moncada y Cruz Elena Osorio Moncada, en contra de las señoras Inés Fabiola Osorio Moncada y Luz Dary Osorio Moncada, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

I. Antecedentes:

1. Pretensiones:

La parte actora pretendió la venta en pública en subasta del bien inmueble identificado con M.I. 01N283445, ubicado en la carrera 74 No.116-27, situado en el barrio Florencia de la ciudad de Medellín, y el producto, deducidos los costos del proceso, dividirlo proporcionalmente entre las comuneras acorde a los derechos que tiene cada una.

2. Hechos:

Los fundamentos fácticos de la demanda se compendian así:

¹ El reparto de la segunda instancia se dio para el día 28 de febrero de 2023, según acta de reparto.

Las señoras FLOR MARINA OSORIO MONCADA, CRUZ ELENA OSORIO MONCADA, INES FABIOLA OSORIO MONCADA y LUZ DARY OSORIO MONCADA, son propietarias inscritas en común y proindiviso del bien inmueble identificado con M.I. 01N-283445, con un derecho del 20% correspondiente a la señora FLOR MARINA OSORIO MONCADA, 20% a correspondiente a LUZ ELENA OSORIO MIONCADA, 30% correspondiente a LUZ DARY OSORIO MONCADA y 30% correspondiente a la señora INES FABIOLA OSORIO MONCADA cada una de las comuneras sobre el bien inmueble en mención.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, la demandante y la demandada no están obligadas por pacto o convención alguna a permanecer en la indivisión, por lo cual es procedente la división del inmueble al tenor de los consagrado en el artículo 2334 del C.C.

3. Oposición:

La demandada INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA no se opuso a la venta en pública subasta. No obstante, se opuso al reconocimiento de mejoras reclamado por la parte demandante. La demandada LUZ DARY OSORIO MONCADA guardó silencio frente a lo pretendido.

4. Sentencia decreto de división y reconocimiento de mejoras:

El Juzgado de primera instancia mediante providencia del 19 de agosto de 2015, decretó la venta en pública subasta del inmueble objeto de Litis. Reconoció mejoras a la parte demandante por la suma de \$31.750.913 y \$1.956.135, respectivamente.

5. Segunda instancia división por venta y mejoras:

Esta Judicatura por sentencia del 10 de noviembre de 2017 resolvió el recurso de apelación formulado por la parte demandante, y resolvió: ***“Primero: Modificar el numeral cuarto de la providencia proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Descongestión de Mínima y Menor Cuantía, fechada 19 de agosto de 2015, en el sentido de reconocer mejoras a la señora Flor Marina***

por valor de \$32'570.316, según las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia

Segundo: Adicionar los numerales cuarto y quinto de la citada providencia, en el sentido de ordenar la indexación de las sumas dinerarias reconocidas a las señoras Flor Marina e Inés Fabiola Osorio Moncada

Tercero: Confirmar la providencia en todo lo demás (...)."

6. Sentencia distribución producto del remate:

Luego de que el bien inmueble objeto de división por venta fuera rematado en debida forma, y adjudicado al señor JULIAN ALFONSO GARCÍA TABARES, por la suma de **\$171.253.000**, el Juzgado de primer grado profirió sentencia el 15 de noviembre de 2022, ordenando la distribución del producto del remate sobre los comuneros. Luego, distribuyó el producto de la venta, así:

"...• FLOR MARINA OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$33.280.205,04

• CRUZ ELENA OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$33.280.205,04

• LUZ DARY OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$49.920.308,01

• INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$49.920.308,01

Ahora bien, vale la pena aprovechar la oportunidad procesal, para efectuar, de una vez, la liquidación de los gastos comunes de la división, al tenor de lo dispuesto en el artículo 413 del CGP, con el fin de hacer la deducción o el reembolso que corresponda, de acuerdo con la misma proporción dicha. (...)

Seguidamente se relacionan los gastos comunes ocasionados en el curso del proceso de los cuales hay constancia de haber sido sufragados por la parte demandante, a saber: pago de publicaciones de remate (folios 433 y 434 Cdno. ppl.) \$172.550; para un total de \$172.550.

De dicho valor \$172.550, las demandadas LUZ DARY OSORIO MONCADA e INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA deberán asumir el 25% cada una, es decir, \$43.137,5 suma reembolsable a las demandantes, con deducción del dinero distribuido anteriormente.

Adicional a esto, se adeudan de mejoras realizadas por las señoras FLOR MARINA OSORIO MONCADA que según Sentencia de segunda instancia proferida por el Juzgado Veinte Civil del Circuito, que modificó, adicionó y confirma Sentencia de primera instancia, modificando el numeral cuarto mediante el cual le reconoció mejoras a la señora FLOR MARINA OSORIO MONCADA por valor de \$32.570.316 constancia visible en el PDF 14 correspondiente al cuaderno 3 de apelación sentencia y a la señora INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA, la suma de \$1.956.135 (fl.373 vto. Cdno. ppal.)

Mejoras realizadas por la señora FLOR MARINA OSORIO MONCADA cuyo valor reconocido es por la suma \$32.570.316, las partes deberán de asumir en la siguiente proporción:

FLOR MARINA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago \$6.514.063.

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$6.514.063.

LUZ DARY OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$9.771.094,05.

INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$9.771.094,05.

Mejoras realizadas por la señora INES FABIOLA OSORIO MONCADA cuyo valor reconocido es la suma \$1.956.135, las partes deberán de asumir en la siguiente proporción con relación a cada derecho:

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$391.227.

LUZ DARY OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$586.840,05.

FLOR MARINA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$391.227.

INES FABIOLA OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$586.840,05”.

Después de realizar estos cálculos, el Juzgado a-quo resumió los reconocimientos económicos así:

“Para las demandantes:

FLOR MARINA OSORIO MONCADA, le corresponde la suma de \$58.988.368

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$26.418.052

Para las demandadas:

LUZ DARY OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$39.519.237

INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA le corresponde la suma de \$41.475.371”.

7. Recurso de apelación:

La parte demandante, en debida oportunidad, presentó recurso de apelación en contra de la sentencia de distribución proferida. El reproche a la decisión consiste en que en el cálculo efectuado no se tuvo en cuenta que las mejoras reconocidas a las demandantes debían indexarse, a partir del año 2010, debido a la pérdida del valor adquisitivo de la moneda en el tiempo, tal y como lo dispuso esta Judicatura en decisión de segunda instancia (Archivo 47).

Así las cosas, procede el Despacho a resolver el asunto, previas las siguientes:

II. Consideraciones:

1. Problema Jurídico: Corresponde a este Despacho determinar, con base en los argumentos expuestos en el recurso de alzada, si el Juzgado de primera instancia erró en el cálculo de los valores a reconocer a las partes procesales (comuneros); particularmente, el valor por concepto de mejoras en favor de la parte demandante, lo que a la postre implica analizar si la operación aritmética realizada por el Juzgado *a quo* para la determinación de la distribución de los dineros a reconocer a las partes se encuentra ajustada a derecho, en tanto que el reparo de apelación cuestiona un aspecto íntimamente relacionado con este punto (Art. 328 CGP).

El Despacho abordará el análisis de la alzada, desde la órbita de los puntos concretos de inconformidad señalados en el recurso, con fundamento en lo previsto por el artículo 328 del CGP.

2. Premisas jurídicas:

2.1. Los artículos 467 y ss. del Código de Procedimiento Civil, hoy en el precepto 409 y ss. del Código General del Proceso, regulan el proceso divisorio, estableciéndose el procedimiento mediante el cual, todo comunero puede solicitar la división del bien común, ya sea materialmente, si es factible conforme los requisitos exigidos por la ley para tal efecto o, mediante la venta del mismo, para distribuir el valor de ésta entre todos los copropietarios.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procedimientos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o *ad valorem*, para que una vez realizada la respectiva diligencia de remate, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte o cuota.

Las dos posibilidades de división tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la terminación de la comunidad, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una

fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate o para aprobar la partición.

2.2. El inciso penúltimo del artículo 411 del Código General del Proceso regula: *“...Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.*

3. Caso concreto:

En el caso bajo estudio no llama a duda que las partes procesales cuentan con derechos de cuota sobre el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-283445 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, en las siguientes proporciones: FLOR MARINA OSORIO MONCADA en un 20%; CRUZ ELENA OSORIO MONCADA (Demandantes). Por su parte, LUZ DARY OSORIO MONCADA ostenta un 30%, e INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA otro 30% (Demandadas). Así se extrae de los medios documentales obrantes como prueba, y del avalúo practicado (Cfr. Fl.468 Archivo 01).

Está acreditado que la división por venta fue decretada, y que por decisión de este Despacho en segunda instancia el reconocimiento de mejoras en favor de las demandantes quedó así: en favor de la demandante FLOR MARINA OSORIO MONCADA, por la suma de \$32.570.316; y en favor de la actora INES FABIOLA OSORIO MONCADA por la suma de \$1.956.135, pero ambas sumas de dinero serían objeto de indexación a la hora de dictarse sentencia de distribución del producto del remate, pues así fue dispuesto por este Juzgado en sentencia del 10 de noviembre de 2017, al indicar: *“...se reconocerán mejoras a la señora Flor Marina por un valor de \$32'570.316, además de ordenar la Indexación de cada una de las sumas dinerarias descritas en la relación anterior, **corrección monetaria que se realizará a la fecha de emisión de la sentencia de distribución del producto obtenido con el remate del inmueble, pues debe tenerse en cuenta que los pagos mencionados se realizaron a partir del año 2010, razón por la cual debe***

tenerse presente la pérdida de valor adquisitivo de la moneda en el tiempo” (Cfr. Fl.13 Archivo único Cdno04ApelaciónSentencia).

Teniendo presente lo anterior, resulta constatable que el Juzgado de primera instancia desacertó a la hora de distribuir las sumas de dinero en favor de los comuneros, luego de efectuar el remate del inmueble objeto de pretensión divisorio.

Lo anterior es así porque, tal y como lo resalta la parte demandante, el Despacho *a quo* pasó por alto que las sumas de dinero reconocidas a título de mejoras debían ser indexadas, antes de realizar cualquier operación aritmética definitiva de distribución de valores.

No obstante, este Juzgado constata que la distribución de dineros sólo adolece de este defecto, porque en realidad los cálculos efectuados por la *a quo* sobre las sumas de dinero a descontar por devolución al rematante (impuesto predial, retención en la fuente y servicios públicos); y por gastos sufragados por las demandantes para la publicación del cartel de remate, no merece reproche alguno.

En ese contexto, el Juzgado indexará los valores reconocidos por mejoras a las demandantes a la fecha, y su resultado será calculado con el valor distribuido a los comuneros por producto de la venta en pública subasta (**\$166.401.027²**), descontando los gastos ya reconocidos a las demandantes y el porcentaje que cada parte procesal debe asumir, según su cuota parte, por concepto de mejoras reconocidas.

3.1. Indexación mejoras FLOR MARINA OSORIO MONCADA:

A la demandante se le reconoció la suma de \$32.570.316 por concepto de mejoras. Esta suma de dinero será indexada.

La fórmula de indexación es la siguiente:

$$Va = vh \times \frac{if}{li}$$

² Valor resultante luego de haberse restado las sumas de dinero a reconocer al rematante.

Donde:

Va: es el valor actualizado

vh el valor histórico

if el índice final – **correspondiente a mayo de 2023 (133,38)**

e ii el índice inicial – **correspondiente a diciembre de 2010 (73,45)**

$$\text{Va} = \$32.570.316 \times \frac{133,38}{73,45}$$

$$\text{Va} = \$32.570.316 \times 1,8159$$

Va= \$59.144.436.

3.2. Indexación mejoras INES FABIOLA OSORIO MONCADA:

A la demandante se le reconoció la suma de \$1.956.135 por concepto de mejoras. Esta suma de dinero será indexada.

La fórmula de indexación es la siguiente:

$$\text{Va} = \text{vh} \times \frac{\text{if}}{\text{ii}}$$

Donde:

Va: es el valor actualizado

vh el valor histórico

if el índice final – **correspondiente a mayo de 2023 (133,38)**

e ii el índice inicial – **correspondiente a diciembre de 2010 (73,45)**

$$\text{Va} = \$1.956.135 \times \frac{133,38}{73,45}$$

$$\text{Va} = \$1.956.135 \times 1,8159$$

Va= \$3.552.145

3.3. Liquidación final:

Teniendo en cuenta estos resultados indexados, procede el Despacho a calcular por cada comunero qué valor debe ser asumido (Art. 411 CGP), para concluir la suma de dinero que a cada uno corresponde:

a. Mejoras realizadas por la señora FLOR MARINA OSORIO MONCADA cuyo valor reconocido, indexado a la fecha, es por la suma **\$59.144.436**, las partes deberán de asumir en la siguiente proporción:

FLOR MARINA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$11.828.887.

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$11.828.887.

LUZ DARY OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$17.743.330.

INÉS FABIOLA OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$17.743.330.

b. Mejoras realizadas por la señora INES FABIOLA OSORIO MONCADA cuyo valor reconocido, indexado a la fecha, es por la suma **\$3.552.145**, las partes deberán de asumir en la siguiente proporción:

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$710.429.

LUZ DARY OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$1.065.643.

FLOR MARINA OSORIO MONCADA le corresponde 20% asumir el pago de \$710.429.

INES FABIOLA OSORIO MONCADA le corresponde 30% asumir el pago de \$1.065.643.

En suma, el saldo a distribuir entre las condueñas del inmueble rematado es el siguiente:

i) Parte demandante:

FLOR MARINA OSORIO MONCADA (20%) le corresponde la suma de **\$80.682.028.**

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA (20%) le corresponde la suma de **\$26.461.189.**

ii) Parte demandada:

LUZ DARY OSORIO MONCADA (30%) le corresponde la suma de **\$31.068.198.**

INES FABIOLA OSORIO MONCADA (30%) le corresponde la suma de **\$34.620.343.**

Ahora bien, el total distribuido a las partes arroja un valor total de **\$172.831.758;** es decir, existe una diferencia por valor de **\$6.430.731,** en comparación con el valor a distribuir por producto del remate realizado (**\$166.401.027**). Por lo tanto, la suma de **\$6.430.731** será descontada sobre cada parte procesal, de acuerdo con el porcentaje de su derecho de cuota, en orden a tener por distribuida la totalidad del valor del remate.

El 20% de **\$6.430.731** equivale a **\$1.286.146,2**

El 30% de **\$6.430.731** equivale a **\$ 1.929.219,3**

En consecuencia, restados estos valores sobre cada comunera de acuerdo con su porcentaje de derecho, el valor a distribuir en definitiva es este:

i) Parte demandante:

FLOR MARINA OSORIO MONCADA (20%) le corresponde la suma de **\$79.395.881,80.**

CRUZ ELENA OSORIO MONCADA (20%) le corresponde la suma de **\$25.175.042,80.**

ii) Parte demandada

LUZ DARY OSORIO MONCADA (30%) le corresponde la suma de **\$29.138.978,70.**

INES FABIOLA OSORIO MONCADA (30%) le corresponde la suma de **\$32.691.123,70.**

Por último, se resalta que la liquidación final de estos valores a reconocer a las partes procesales, se efectúa sin perjuicio de las decisiones que puedan adoptarse, una vez se realice la liquidación de costas y agencias en derecho (Art. 366 CGP).

Así las cosas, la decisión de primera instancia habrá de confirmarse parcialmente, por cuanto el numeral segundo de la parte resolutive será modificado. Las costas estarán a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante, en tanto que el reparo de apelación salió avante. Como agencias en derecho en esta instancia se fija en la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su pago.

III. Decisión: En razón de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

F a l l a:

Primero: Modificar el numeral segundo de la sentencia proferida el pasado 15 de noviembre de 2022, por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, el cual quedará para todos los efectos así:

“SEGUNDO: Distribuir el producto de la venta en pública subasta del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-283445, entre las condueñas, en proporción a sus derechos, de acuerdo a la motivación que incluye la liquidación de los gastos comunes de la división, así:

Para las demandantes

*FLOR MARINA OSORIO MONCADA (20%) le corresponde la suma de **\$79.395.881,80.***

*CRUZ ELENA OSORIO MONCADA (20%) le corresponde la suma de **\$25.175.042,80.***

Para las demandadas

*LUZ DARY OSORIO MONCADA (30%) le corresponde la suma de **\$29.138.978,70.***

*INES FABIOLA OSORIO MONCADA (30%) le corresponde la suma de **\$32.691.123,70.***

Segundo: Confirmar en lo restante la sentencia objeto de apelación.

Tercero: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada, en favor de la parte actora. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su pago.

Notifíquese y Cúmplase

Omar Vásquez Cuartas
Juez

SDF

Firmado Por:
Omar Vasquez Cuartas

Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
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: **b7d460959df61bd2a4407e17a3bfca722e2b45c4554a5cd1144511dd6cf6089b**

Documento generado en 13/06/2023 11:48:53 AM

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