



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado	05001 31 03 020 2022 00342 00
Proceso	Divisorio
Demandante	Ángela María Zapata Valencia
Demandado	Santiago Zapata Gómez
Decisión	Decreta división por venta
Sentencia	Nro. 134

I.- Objeto de la decisión

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la viabilidad de la solicitud de división pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por Ángela María Zapata Valencia en contra de Santiago Zapata Gómez, de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

II.- Antecedentes procesales

Mediante apoderado judicial, Ángela María Zapata Valencia, pretende se decrete la división por venta de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria número 001-508114, 001-508207 y 001-508208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de los cuales ostenta la titularidad del derecho real de dominio en común y proindiviso con Santiago Zapata Gómez.

Admitida la demanda, se notificó personalmente al pretendido, quien confirió poder a un profesional de la demanda para representar sus intereses, arrojando escrito en el cual manifiesta que se allana a las pretensiones del escrito genitor, en los términos del artículo 98 del Estatuto Procesal.

Pretensiones de la demanda

Solicitó en su demanda el decreto de división por venta de los inmuebles antes mencionados, ubicados en la carrera 32 B número 10-99, en la Unidad

Residencial Viscaya Real y evaluados en un total de \$582'700.000,00, según experticia anexa.

Asimismo, que se le reconozcan los dineros que por concepto de administración fueron cancelados por la demandante, estando a cargo de la parte demandada la suma de \$5'323.922,00, con sus respectivos intereses calculados a partir del día siguiente al de su cancelación.

Contestación de la demanda

La demandada aportó contestación en tiempo, allanándose a las pretensiones de la demanda, solicitado no ser condenado en costas ni agencias en derecho, atendiendo a que no se generaron las mismas.

III. Consideraciones

Presupuestos procesales

Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal no admiten ninguna discusión puesto que concurren íntegramente; confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble objeto de litigio y la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la ley, tal como se indicó en el auto admisorio de la demanda.

Tampoco se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado. Se aportaron con el escrito de demanda los certificados de tradición y libertad de los inmuebles objeto de litigio, distinguidos con las matrículas inmobiliarias 001-508114, 001-508207 y 001-508208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en los cuales se da cuenta que la demandante y el demandado son propietarias en común y proindiviso, cada uno en un 50%.

Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del Código Civil:

“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”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

“Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

Igualmente, los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, desarrollan las normas sustanciales transcritas, refiriendo lo siguiente:

“Artículo 406. 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. 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.” (Resalta el despacho)

Por último, el artículo 409 ibídem, señala que en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división *ad valorem* o la simple división material, y que

solo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, convocará a audiencia y en ella decidirá.

División del bien

Las partes están de acuerdo en que la división del inmueble se realice por conducto de venta judicial, en consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por la accionante, esto es, *ad valorem*; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que el demandado podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación

Asimismo, habrá de reconocerse a la demandante la suma de \$5`323.922,00, en razón a las cuotas de administración canceladas. Situación que fue plenamente aceptada por la demandada en el escrito arrojado al Despacho.

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

Resuelve:

Primero: Decretar la división por venta de los inmuebles ubicados en la carrera 32 B número 10-99, en la Unidad Residencial Viscaya Real de la ciudad de Medellín, distinguidos con las matrículas inmobiliarias 001-508114, 001-508207 y 001-508208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; dentro de éste proceso especial divisorio promovido por Ángela María Zapata frente a Santiago Zapata Gómez.

Segundo: Ordenar el secuestro de los bienes comunes antes descritos. Para el efecto y conforme lo dispone el artículo 38 del Código General del Proceso, se dispone comisionar a los Jueces Civiles Municipales de Medidas Cautelares de Medellín (reparto), al cual se faculta para subcomisionar, fijar fecha y hora para la diligencia y posesionar o reemplazar al secuestro designado. Como secuestro actuará el señor Campo Elías Valencia Villa, localizable en el Municipio de Medellín (Ant), en la Calle 51 N° 72-07, apartamento 801, en los

teléfonos 2307336, 3217234283 y en el correo electrónico: campillo17@hotmail.com. Comuníquesele su nombramiento, advirtiéndole que dentro de los cinco (5) días siguientes al envío del mismo deberá aceptar el cargo en forma obligatoria, so pena de hacerse acreedor de las sanciones consagradas en la Ley.

Tercero: Ordenar que se lleve a cabo el remate del bien una vez sea secuestrado en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiéndole que la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia el demandado podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

Cuarto: Téngase como avalúo total de los inmuebles, el informado en la peritación anexa a la demanda, es decir, quinientos ochenta y dos millones setecientos mil pesos (\$582'700.000,00); sin perjuicio de que el mismo pueda actualizarse sucesivamente.

Quinto: Ordenar el reconocimiento de cinco millones trescientos veintitrés mil novecientos veintidós pesos (\$5'323.922,00.) por concepto de las cuotas de administración canceladas por la parte demandante, con sus respectivos intereses calculados a partir del día siguiente al de su cancelación.

Notifíquese

Omar Vásquez Cuartas
Juez

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: **5ee2cc73e0284392db1d053cf06296b1579dbba651eec7b7fac5bfd46732606**

Documento generado en 25/04/2024 11:00:36 AM

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