



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, dos (2) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado	05001 31 03 020 2022 00166 00
Proceso	Divisorio
Demandante	María Elcy Gómez Bustamante
Demandado	María Adelaida Gómez Bustamante
Decisión	Decreta división por venta

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 María Elcy Gómez Bustamante en contra de María Adelaida Gómez Bustamante, de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

II.- Antecedentes procesales.

Mediante apoderado judicial, María Elcy Gómez Bustamante, pretende se decrete la división material de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 001-593596 y 001-593598 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 María Adelaida Gómez Bustamante.

Admitida la demanda, se notificó personalmente a la pretendida, quien confirió poder a un profesional en derecho para representar sus intereses, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, indicando que no era posible dividirse materialmente la edificación, por no cumplirse con las exigencias del POT. Además de peticionar mejoras en su favor.

Pretensiones de la demanda.

Solicitó en su demanda el decreto de división material de los inmuebles antes mencionados, ubicados en la calle 44s # 82c-36 apto 101 y carrera 83 # 43 sur

80 apto 201, avaluados en un total de \$358'682.514,00, según la experticia que se anexa.

Contestación de la demanda.

La demandada aportó contestación en tiempo, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, bajo el entendido que acorde a las disposiciones contempladas en el POT, no es viable la división material del inmueble, conllevando ello a que se decrete la división por venta de los aludidos inmuebles.

De igual forma, solicitó se le reconozcan mejoras por valor de \$7'770.000,00, por concepto de remodelación a la cocina integral, baño y mortero.

III. Consideraciones

1. 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 001-593596 y 001-593598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en los cuales se da cuenta que la demandante y la demandada son propietarias en común y proindiviso, cada una 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.

2.División del bien

Aunque la división solicitada en el libelo genitor es la material, baste auscultar el dictamen pericial elaborado por la perito Diana Cristina Tavera Toro, para

concluir que la misma no es procedente, pues se trata de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal y cualquier partición o fraccionamiento generaría pérdida de valor y posibles daños estructurales.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, se decretará la división *ad valorem*; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate de los bienes 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

Finalmente, en lo que respecta a las mejoras solicitadas por la parte demandada, habrán de negarse las mismas, comoquiera que, si bien su existencia se encuentra debidamente demostrada con el dictamen pericial anexo a la contestación de la demanda, no se acreditó que dichos emolumentos fueran cancelados por la señora María Adelaida Gómez Bustamante.

Y es que, si la parte resistente pretendía el reconocimiento y pago de las mejoras relacionadas en la réplica al escrito genitor, no solo debió acreditar su existencia sino también aportar los documentos que evidenciaran que las sumas dinerarias fueron canceladas a expensas de la señora Gómez Bustamante, lo cual no ocurrió, haciendo así inviable su reconocimiento.

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 calle 44s # 82c-36 apto 101 y carrera 83 # 43 sur 80 apto 201, distinguidos con las matrículas inmobiliarias 001-593596 y 001-593598 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; dentro de éste proceso especial divisorio promovido por María Elcy Gómez Bustamante frente a María Adelaida Gómez Bustamante.

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 Inspectores de Policía de Medellín (reparto), a los

cuales se faculta para subcomisionar, fijar fecha y hora para la diligencia y posesionar o reemplazar al secuestre designado. Como secuestre actuará la sociedad Asistencia Judicial S.A.S., localizable en el Municipio de Medellín (Ant), en la Calle 16 No. 41-210 oficina 806, en el numero de teléfono 314 567 86 11 y en el correo electrónico: asistencia.judicial.secuestre@gmail.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 de los bienes una vez sean secuestrados 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, trescientos cincuenta y ocho millones seiscientos ochenta y dos mil quinientos catorce pesos (\$358'682.514,00); sin perjuicio de que el mismo pueda actualizarse sucesivamente.

Quinto: Denegar las mejoras solicitadas, conforme lo expuesto en la parte motiva.

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: **77cc6a4a9d9a180fdebec335a48dbca27f31fd7d71897099771d39dda9c5363**

Documento generado en 02/05/2024 11:33:39 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>