



## JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés

Radicado	05001 40 03 028 <b>2022 01340 00</b>
Proceso	Divisorio (Por venta)
Demandante	Alba Liliam Restrepo Cifuentes
Demandado	Carlos Enrique Orlas Restrepo
Instancia	Primera
Decisión	Decreta división por venta del bien

### ASUNTO A TRATAR

Se procede a decidir la viabilidad de decretar la división por venta de un bien inmueble común en el presente proceso incoado por la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES, en contra del señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO.

### PRETENSIONES

La señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda DIVISORIA POR VENTA, frente a CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, para que, por el trámite especial consagrado en el Código General del Proceso, se decrete la venta en pública subasta, del siguiente bien inmueble, cuya propiedad es de demandante y demandado en iguales partes.

“Inmueble ubicado en esta ciudad en la 1) CALLE 64D No.92-42 CASA LOTE 4. MANZANA 4 URBANIZACIÓN BALCÓN DEL VALLE II 2) CALLE 64EE #92-42 (DIRECCIÓN CATASTRAL), y cuyos linderos son: NOROESTE: Limita con parte del Lote #8 SUROESTE: Limita con la calle 64D, lote #5 SURESTE: Limita con la casa #92-36 NORESTE: Limita con la zona verde, lote #2; límites que se encuentran descritos en la escritura pública número 2273 del 16-11-1993 de la Notaria 2 de Envigado. El inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5070795.

Solicita la parte demandante que sea ordenada la venta en pública subasta, se entregue el producto del remate a los comuneros en la proporción que a ellos corresponda y se condene en costas al demandado.

## **FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

El inmueble antes descrito fue adquirido, tanto por la demandante como por el demandado, mediante compraventa efectuada por PROECOM LTDA y PROECONOMICA LTDA, mediante Escritura Pública No. 2273 del 16 de noviembre de 1993 de la Notaría Segunda de Envigado, según consta en la anotación No. 007 del certificado de tradición y libertad.

Entre las partes no se ha pactado indivisión y el dictamen pericial aportado (fls.46/Doc.01) indica que el tipo de división que procede en este caso es la división por venta.

## **TRÁMITE Y RÉPLICA**

La demanda se admitió por auto del 28 de noviembre de 2022, y en dicha providencia se ordenó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, lo cual fue posteriormente acreditado, tal como consta en la anotación No. 019 del certificado de libertad del inmueble objeto del proceso (Doc.24).

La vinculación del demandado al proceso se hizo a través de notificación electrónica, por intermedio de la secretaría del Despacho (Doc.15 y 16).

Dentro del término legal, el demandado por intermedio de apoderada judicial presentó contestación a la demanda (Doc.19), manifestando que son ciertos todos los hechos expuestos por la parte demandante, y frente a las pretensiones 1 al 3 se allana a las mismas. En lo que se refiere la pretensión cuarta se opone, dado que los gastos de la división serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, por lo tanto, aquellos gastos que se originen por la venta del inmueble objeto del proceso deberán ser asumidos por partes iguales, toda vez que cada parte es titular del 50% en común y proindiviso.

Además, al tratarse de un proceso divisorio, donde se le solicita al juez la intervención de la venta del inmueble en pública subasta, es claro que no existe una parte vencida ni una parte vencedora, por tal motivo no está llamada a prosperar la pretensión de agencias en derecho.

## **CONSIDERACIONES**

La Ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, 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, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua.

Bajo estos supuestos es evidente que existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: la división 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 la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su cuota parte. Así las cosas, la división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse material y jurídicamente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento, y la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Las dos vertientes anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase donde ulterior se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate, ora para aprobar la partición.

Nuestra legislación procesal civil en su artículo 406 y siguientes, señala el trámite que ha de seguirse en procura de poner fin a la comunidad, bien sea por venta o por división material.

En lo que corresponde con los presupuestos axiales para el éxito de la pretensión, en este caso la VENTA, debe decirse que la misma debe ser ejercitada por uno o unos comuneros del bien contra los demás, en este caso la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES y el señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO son copropietarios del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 01N-5070795, calidad aquella que se desprende claramente del certificado de tradición (Doc.24).

En cuanto a las actitudes que puede adoptar la parte demandada, el artículo 409 del C.G.P. indica: "Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. 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 este caso, la parte pasiva no manifestó que existiera pacto de indivisión entre los copropietarios, ni presentó contradicción frente al dictamen presentado por la parte actora, mediante la aportación de otro ni se solicitó interrogar al perito.

Ahora bien, la forma procedente para poner fin a la presente comunidad es la división por venta, conclusión a la que se arriba después de analizar el dictamen pericial aportado, en el que el experto que lo elaboró afirmó: “De acuerdo con el plan de desarrollo del Municipio acuerdo 48 de 2014, es enes polígono de desarrollo y por la ubicación y forma del inmueble NO SE PERIMITE LA DIVISION FISCA, por tanto, debe proceder la venta del mismo para su partición”.

En consecuencia, la decisión entonces está encaminada a **decretar la división por venta en pública subasta** del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 01N-5070795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, sin que haya lugar a condenar en costas al demandado, dado que no propuso ningún medio exceptivo. Sin embargo, cada parte asumirá los costos del trámite de la división incluidos los honorarios de los auxiliares de la justicia que se generen después de esta decisión, en proporción al porcentaje de su derecho.

Con base en los anexos aportados (Doc.24), se determina claramente que la proporción que le corresponde a cada comunero es de:

ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES	<b>50%</b>
CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO	<b>50%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

### **RESUELVE:**

**Primero: DECRETAR la DIVISIÓN POR VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** del inmueble identificado con el folio de matrícula **No. 01N-5070795** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín:

“Inmueble ubicado en esta ciudad en la 1) CALLE 64D No.92-42 CASA LOTE 4. MANZANA 4 URBANIZACIÓN Balcón del Valle II 2) CALLE 64EE #92-42 (DIRECCIÓN CATASTRAL), y cuyos linderos son: NOROESTE: Limita con parte del Lote #8 SUROESTE: Limita con la calle 64D, lote #5 SURESTE: Limita con la casa #92-36 NORESTE: Limita con la zona verde, lote #2; Límites que se encuentran descritos en la escritura pública número 2273 del 16-11-1993 de la Notaria 2 de Envigado, según lo afirma el demandante en su escrito de demanda.

**Segundo: REPARTIR** el producto del remate entre los comuneros de la siguiente manera: Para ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES el 50% y para CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO el otro 50%.

**Tercero: ADVERTIR** que los gastos ocasionados con la división, serán por cuenta de los comuneros en proporción a sus derechos.

**Cuarto: PRACTICAR** el **secuestro** del bien, su posterior y correspondiente **avalúo** por un perito que en el momento oportuno se designará. No obstante, las partes podrán prescindir del avalúo y señalar de común acuerdo el valor del bien.

Para la diligencia de secuestro se comisionará al **INSPECTOR DE POLICÍA DE MEDELLÍN (Reparto)** a quien se le significará que cuenta con todas las facultades necesarias para la diligencia, como son las de fijar fecha y hora para la práctica de la misma, la de allanar en caso de ser necesario, y las demás que considere pertinentes.

Como secuestre se nombra a **GUZMÁN INMOBILIARIA ASESORES Y CONSULTORES PROFESIONALES** quien se localiza en la Carrera 78 No. 88-70 Interior 201 de Medellín, teléfono 3221069, celular 317 3517371, correo electrónico [guzmaninmobiliariasecuestres@gmail.com](mailto:guzmaninmobiliariasecuestres@gmail.com) de la lista de auxiliares de la Justicia (Art. 48 del C.G.P). Infórmele del nombramiento en la forma prevista en el artículo 49 del C.G.P., es decir por telegrama, o por otro medio más expedito **o de preferencia a través de mensajes de datos**, y que deberá aceptar el cargo dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de dicha comunicación so pena de ser relevado inmediatamente. Se le advierte que la no aceptación en forma injustificada le acarrearán las sanciones establecidas en la citada ley, esto es, exclusión de la lista y multa de (20) salarios mínimos mensuales según el caso. (Art. 50 Núm. 9 Ibídem).

Como honorarios provisionales al auxiliar de la justicia, se fija la suma de **\$350.000**, que serán cancelados por las partes según las proporciones antes aludidas.

**Quinto:** No se condena en costas al demandado, por las razones expuestas.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

1.

**Firmado Por:**  
**Sandra Milena Marin Gallego**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 028 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: **4ec9bf8f83fa36417ecbe7c842da8fb1008975494a3600f987118136df55a394**

Documento generado en 24/03/2023 07:11:43 AM

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