



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinte de octubre de dos mil veintitrés

Radicado	05001 40 03 028 2022-01340 00
Proceso	Divisorio (Por venta)
Demandante	ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES
Demandado	CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia No. 33
Decisión	Adjudica derecho al comprador, ordena entrega del valor consignado, decretar levantar inscripción de la demanda y el secuestro.

ASUNTO A

TRATAR

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso DIVISORIO instaurado por ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES en contra de CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO.

PARTE DESCRIPTIVA

Identificación del tema de decisión

La señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES presentó demanda el día 15 de noviembre de 2022 en contra de CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, pretendiendo la DIVISIÓN por venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5070795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, 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) del Municipio de Medellín.

Crónica del proceso

La demanda se admitió por auto del 28 de noviembre de 2022 (ver Doc. 07).

El demandado fue notificado personalmente (ver Doc. 16).

Por auto del 24 de marzo de 2023 (ver Doc. 26) se decretó la división por venta del inmueble.

Posteriormente, la apoderada del señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, solicitó la opción del derecho de compra, mediante escrito presentado el 10 de abril de 2023 (ver Doc. 29)

Mediante memorial del 15 de mayo de 2023 (ver Doc.31), informan que se han puesto de acuerdo en cuanto al avalúo del inmueble objeto del proceso, estableciéndose como valor del inmueble la suma de \$191.737.000

Mediante providencia del 29 de mayo de 2023 se aceptó el uso del derecho de opción de compra frente al señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO; en dicha providencia también se determinó el avalúo y se estableció el precio del derecho del demandado, por lo que se le ordenó consignar a órdenes del Juzgado la suma de \$95.868.500 (ver Doc. 32).

Se encuentra acreditado en el expediente que el señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, realizó la consignación de la opción de compra (ver Doc. 34), y de los gastos que le corresponden a los gastos de la división, y que fueron asumidos inicialmente por la demandante ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES (ver Doc. 43), por lo que encuentra habilitado para pedir que se adjudique el 50% del bien inmueble objeto de la división, y que le pertenece a la demandante.

El trámite dado al proceso se ajusta a lo establecido en la ley.

Problema jurídico a resolver

El problema jurídico a resolver consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir decisión de fondo, mediante la cual se adjudique el derecho de propiedad al señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, esto es, del 50% del inmueble motivo de la Litis y quien ejerció el derecho de compra en el presente proceso divisorio por venta. Así como resolver sobre la liquidación y distribución de los gastos del proceso, la asignación del dinero consignado por el derecho de la demandante y el reembolso a que haya lugar.

Encuentra esta agencia judicial, que se encuentran reunidos los presupuestos fácticos establecidos en la norma, por lo que la tesis que sostendrá el Despacho es que se cumplen los supuestos necesarios para proferir sentencia de fondo en que se adjudique el derecho de propiedad del 50% sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 01N-5070795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte al

señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO se proceda a la entrega del dinero a la demandante como precio de su derecho.

CONSIDERACIONES

Sobre la comunidad y copropiedad

Sobre la propiedad plural o la comunidad, el artículo 2322 del Código Civil, consagra: *“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”*

Según este precepto y como lo afirma el tratadista Raúl Ochoa Carvajal, para que surja la comunidad, se requiere que no haya contrato de sociedad de por medio, comunidad que puede surgir de un hecho, como la muerte de una persona que deja un bien para varios herederos, a quienes se les adjudica la propiedad del bien como copropietarios, o cuando se hace la tradición a varias personas a la vez, o cuando se dona a varios el mismo bien.¹

Así entonces, siempre que existan varios sujetos titulares de un mismo derecho o deudores de una misma obligación, se está en presencia de una comunidad, término que hace alusión a pluralidad de sujetos. Se ha entendido que la comunidad es un término genérico y la copropiedad es una forma de comunidad que se presenta cuando el derecho de dominio pertenece en común a varias personas.

De tal suerte, para que exista comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho, ejemplo de ello es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso de que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien, y en consecuencia ser copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la división, más previo a ello será indivisa.

Razón de lo anterior es que el Código Civil, en su artículo 1734, en su primer inciso establece: *“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”*.

Sobre el proceso divisorio y el derecho de compra

¹ Ochoa Carvajal. Raúl Humberto. Bienes, Medellín: Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2 Ed. 1995. p.219-223.

El artículo 406 del C.G. del P, establece:

“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 registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible”.

A su vez, el artículo 407, prevé:

“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”.

Y el artículo 409 del Código General del Proceso, establece:

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará dar traslado al demandado por diez días.

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.”

De conformidad con los anteriores preceptos cualquier comunero puede solicitar la división del bien común o su venta para que el producto obtenido se distribuya entre ellos, la demanda se dirigirá contra los demás comuneros acompañando la prueba de que tanto demandante como demandado son condueños y en el evento de que sean bienes sujetos a registro se aportará también el certificado de registro de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición

Procedimiento que tiene por objeto poner fin a la comunidad mediante la división material del bien cuando ello fuere físicamente y jurídicamente posible sin que los derechos de los comuneros desmerezcan con el fraccionamiento, o vendiendo el bien y repartiendo el producto entre estos a prorrata de sus derechos.

Establece el artículo 413 del C. G. P., que los gastos comunes de la división material o de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

Estableciendo en el artículo 414 ibídem que dentro de los tres (3) días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra y que la distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.

El Juez, conforme al avalúo determinará por auto el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieran ofrecido hacerlo, previniendo a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez días, a menos que los comuneros le concedan uno mayor que no podrá exceder de dos meses. Efectuada la consignación, se dictará sentencia en la que se adjudicará el derecho a los compradores.

CASO CONCRETO

Descendiendo al caso concreto, se tiene que en el presente proceso divisorio una vez se decretó la venta del bien común, la apoderada del señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, solicitó la opción del derecho de compra, mediante escrito presentado el 10 de abril de 2023 (ver Doc. 29), e igualmente por las partes se acordó como avalúo del bien objeto de la partición, por lo cual mediante providencia del 29 de mayo de 2023, se aceptó el uso del derecho de opción de compra frente al señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, en dicha providencia también se determinó el avalúo y se estableció el precio del derecho de la demandante, por lo que se les ordenó consignar a órdenes del Juzgado la suma de \$95.868.500 (ver Doc. 32) equivalente al 50% correspondiente a la porción que tiene la demandante en el inmueble motivo del proceso, dineros que se debía consignar en el término de diez días tal como lo ordena el artículo 414 del Código General del Proceso, a órdenes de este Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales en el Banco Agrario de Colombia, y se le advirtió lo previsto en el inciso último del artículo 414 del Código General del Proceso.

Dentro del término previsto, fue consignada en la cuenta de depósitos judiciales dispuesta por el Banco Agrario para este Juzgado la suma de \$95.868.500, conforme lo ordenado en auto del 29 de mayo de 2023, encontrándose el señor Orlas Restrepo, habilitado para pedir que se adjudique la parte de la demandante.

Hallándose consignado el valor dispuesto en auto del 29 de mayo de 2023 en el Banco Agrario, en la cuenta de depósitos judiciales que este Juzgado posee allí; al igual que

encontrándose reunidos los presupuestos fácticos y jurídicos para esta clase de actos, se procederá a la distribución del dinero para la demandante y se adjudicará el derecho de propiedad del 50% sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 01N-5070795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte al señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO.

De otro lado, el Despacho atendiendo a que ya se liquidaron los gastos comunes del proceso, hará su distribución proporcional, teniendo en cuenta el derecho que cada comunero tenía sobre el inmueble, realizará la asignación a la demandante a que haya lugar y fijará las deducciones que corresponde por concepto de gastos comunes.

DISTRIBUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Del avalúo del inmueble, en proporción a los derechos de cada comunero corresponde:

VALOR AVALÚO: \$191.737.000

Comunero	Porcentaje del derecho	VALOR DEL DERECHO POR EQUIVALENCIA DE PORCENTAJE
ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES	50%	\$95.868.500
CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO	50%	\$95.868.500
	100%	\$191.737.000

Ahora en razón al derecho de compra utilizado por el demandado Carlos Enrique, y a su efectivo pago, se adjudicará a éste el 50% del inmueble correspondiente a la señora Restrepo Cifuentes.

A su vez, se emitirá la orden de expedir título a nombre de la demandante por la suma consignada por el señor Orlas Restrepo, en razón al derecho compra ejercido, esto es la suma de \$ 95.868.500

De otro lado, respecto de la Liquidación de los gastos efectuados en el proceso por la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES \$1.045.400

De la anterior liquidación, se tiene que debe reembolsarse los gastos de la división que fueron cubiertos por la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES, en un 50%, esto es, \$522.700, por parte del demandado, dineros que se encuentran a órdenes del Despacho

en su cuenta del Banco Agrario. Por tal motivo también se expedirá orden de título por la suma antes referida, en favor de la demandante Alba Liliam.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: Adjudicar al señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO (C.C.70.117.320), el derecho del 50% del dominio respecto al bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No 01N-5070795 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, de propiedad de la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES (C.C.43.495.192), quien posee el 50% del derecho de dominio sobre el inmueble en mención.

SEGUNDO: Expedir a costa del señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO copias auténticas del auto mediante el cual se accedió al derecho de compra, y de esta sentencia con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte y protocolo. Se requiere a la adjudicataria que una vez realice lo anterior, allegue a este expediente copia de la respectiva escritura.

TERCERO: Se ordena la entrega del título No. 413230004070065 del Banco Agrario (ver Doc. 46), a la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES por la suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$95.868.500), en razón al derecho de compra que ejerció el señor CARLOS ENRIQUE ORLAS RESTREPO, dentro del presente asunto, respecto al porcentaje que le correspondía a la aquí demandante.

CUARTO: Se ordena la entrega del título No. 413230004114737 del Banco Agrario (ver Doc. 46), a la señora ALBA LILIAM RESTREPO CIFUENTES por concepto de GASTOS DE LA DIVISIÓN, por la suma de QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS PESOS M.L. (\$522.700). acorde con lo planteado en el acápite de liquidaciones.

Los dineros señalados en los numerales tercero y cuarto, serán consignados a la parte demandante en la cuenta bancaria certificada en el Doc. 45 del expediente digital.

QUINTO: Decretar el levantamiento de la inscripción de la demanda y secuestro que pesan sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 01N-5070795 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, para que se sirva cancelar la inscripción de la demanda comunicada mediante oficio No.1297 del 16 de diciembre de 2022.

Comuníquese lo anterior para su cumplimiento y **sin necesidad de remisión de oficios, bastando únicamente con esta providencia**, de conformidad con en el inciso 2º del artículo 111 del C. G. del P., en armonía con el inciso 2º del artículo 11 de la ley 2213 de 2022, que permite la comunicación mediante cualquier medio técnico disponible.

Para lo anterior, se procede a compartir el link del expediente digital a la parte actora, a fin que remita copia de este auto al destinatario, de lo cual dará cuenta al Juzgado (mensaje de datos enviado y acuse de recibo).

El presente auto es expedido de forma electrónica con firma digital, por lo que se insta al interesado a fin de que lo envíe por correo electrónico, con la advertencia al destinatario de que con el código de verificación y la dirección web contenidos en la firma digital puede constatar la autenticidad del documento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10.

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: **66285107e63013ee512a634fbaa19948a67221c1daecf56e2305cd7ccd576477**

Documento generado en 20/10/2023 06:48:07 AM

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