



Interlocutorio	1164
Radicado	05266-31-03-003-2022-00115-00
Proceso	Verbal – divisorio
Demandante	Raúl Eduardo Echeverri Correa
Demandada	María Claudia Zapata Zuluaga
Asunto	No accede intervención – decreta división venta – reconoce mejoras

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Se pasa a resolver sobre la petición de intervención, división y reconocimiento de mejoras del bien común.

ANTECEDENTES

1. Fundamentos de lo pedido: Se señala que Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga son propietarios del inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Que el inmueble 001-909053, terreno, se adquirió por compraventa según escritura pública 1216 del 5 de octubre de 2010 de la Notaría 3ª de Envigado, según este título de adquisición Raúl Eduardo Echeverri Correa es propietario del 89% y María Claudia Zapata Zuluaga del 11%.

Que con posterioridad a la adquisición, Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga construyeron en el inmueble 001-909053 una casa de habitación destinada a vivienda familiar.

Que en la escritura pública 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaría 3 de Envigado, Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga declararon que la propiedad queda en proindiviso en un 70% para María Claudia Zapata Zuluaga y el 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa, pero referido exclusivamente a la construcción plantada en el terreno de matrícula 001-909053.

A petición de Raúl Eduardo Echeverri Correa se valuó el inmueble, arrojando \$1.931.906.869 para el lote y \$1.760.858.63 para las construcciones en este y señaló que no era posible la división material.

2. Pretensiones: decretar la venta en pública subasta del lote de matrícula 001-909053 y la casa construida en este, asignando el producto de remate así: para Raúl Eduardo Echeverri Correa el 89% del valor del lote y el 30% del valor de la construcción y para María Claudia Zapata Zuluaga, el 11% del valor del lote y el 70% del valor de la construcción.

3. Respuesta a la demanda: María Claudia Zapata Zuluaga expuso que inicialmente los porcentajes de propiedad sobre el inmueble eran de 11% para ella y 89% para Raúl Eduardo Echeverri Correa, sin embargo, por la construcción realizada pasaron a 70% y 30%, respectivamente.

Que el lote de terreno y la casa para vivienda forman un solo inmueble.

Las mejoras relativas a los parqueaderos cubiertos, jacuzzi y deck fueron cubiertas íntegramente por María Claudia Zapata Zuluaga.

María Claudia Zapata Zuluaga se opuso a la división por venta en porcentajes 89% y 11% aduciendo que debe ser en 70% para ella y 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa.

Reclamó las mejoras correspondientes al parqueadero, jacuzzi y deck en valor de \$139.988.060.

4. El trámite del proceso: la demanda se admitió el 13 de junio de 2022, se notificó a María Claudia Zapata Zuluaga, se realizó audiencia de pruebas el 19 de abril de 2023.

Posteriormente, María Claudia Zapata Zuluaga pidió la intervención de Matías Echeverri Zapata como litisconsorte y del Ministerio Público (folios 56 y 57 del cuaderno principal).

CONSIDERACIONES:

1. Proceso divisorio – relación procesal: El art. 2334 del C. Civil dice, “*art. 2334. 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 (...)*”.

Sobre el particular la doctrina dice, “*En las dos modalidades del proceso divisorio, las partes están constituidas por los comuneros. Esto significa que cualquier comunero puede demandar, pero la demanda se formula contra los demás, por tratarse de un litisconsorcio necesario, que requiere la presencia de todos (...)*”. (Jaime Azula Camacho, Manual de derecho procesal tomo iii procesos de conocimiento, pág. 335, ed. Temis, Bogotá, 2019).

En este orden de ideas, en el proceso divisorio, la relación jurídico procesal se rige por el art. 61 del C.G.P.

2. La copropiedad y terminación: a). el art. 2322 del C. Civil establece, “*art. 2322. La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos (2) o mas personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato*”.

La comunidad cuenta con las siguientes características: i) los copropietarios no tienen un derecho exclusivo sobre el objeto común; ii) la cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; iii) existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, iv) el uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros. (Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, Bienes, 11 edición, Medellín, Librería Jurídica Comlibros, 2008, p.239-240).

b). En cuanto a la extinción, el art. 2340 del C. Civil, establece, “*art. 2340. La comunidad termina: 1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona. 2. Por la destrucción de la cosa común. 3. Por la división del haber común*”.

En la división de la cosa común cada comunero se convierte en propietario exclusivo de la parte que le corresponde. La concreción de la parte exclusiva, dependiendo de cómo y de qué manera se realice puede ser de distintas formas, a saber: división económica, material, judicial o extrajudicial.

Lo anterior obliga a diferenciar la división material de la económica o intelectual. La primera produce una división material o física del objeto en común y, la segunda implica la venta del bien común, para que el precio se reparta entre los condueños en función de sus cuotas.

c). En la jurisdicción ordinaria, cualquier comunero puede pedir la división del haber común, sea material o por venta, para lo cual debe acreditar: i) la existencia de un número plural de personas y, ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre el objeto -art. 2334 del C. Civil y Corte Constitucional sentencia C-284 de 2021-.

Sin embargo, cuando se busque la división material, además de los requisitos generales, debe acreditar: i) la posibilidad de división física de la cosa común y, ii) que la división física no implique desmejora de los derechos de los condueños -art. 406 del C.G.P.-.

Por su parte, el o los condueños demandados pueden oponerse a la división de la cosa común así: i) acreditando pacto de indivisión, cuya vigencia no puede ser superior a cinco (5) años -inc. 2, art. 1374 del C. Civil-; ii) desvirtuando la existencia de la comunidad; iii) logrando la prescripción adquisitiva respecto de la cuota del demandante; iv) acreditando la existencia de una comunidad forzosa (Juan Carlos Canosa Torrado, El proceso divisorio, Bogotá DC, Ediciones Doctrina y ley, 1991, p.62; y, Corte Constitucional, C - 284 de 2021).

También podría llegar a declararse cosa juzgada, según lo referencia el profesor López Blanco (Hernán Fabio López Blanco, Procedimiento civil, parte especial, 9ª edición, Bogotá DC, Dupré editores, 2009, p.373).

En cualquiera de estas opciones tiene el demandado la carga de la prueba.

3. Las mejoras: El art. 2327 del C. Civil dice, “art. 2327. Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota” y el art. 2329 idem, dice “art. 2329. En las prestaciones a que son obligados entre si los comuneros, la cuota del insolvente gravara a los otros”.

Sobre el particular, la doctrina dice “Las mejoras le dan derecho al comunero en cuyo favor se reconocieron a que se le pague el valor del a correspondiente indemnización, a lo que quedan obligados los comuneros, pero obra de diferente manera según la clase de división que se imponga. Si la división es ad valorem, como el bien es un conjunto indivisible, las mejoras lo comprenden en su totalidad y, por tanto, la indemnización corre a cargo de todos los comuneros y en proporción a la cuota de dominio que cada uno tenga, lo que se ordena en la sentencia que dispone distribuir el producto del remate y se verifica deduciendo de esta la cantidad que corresponda por tal concepto (...)” (Jaime Azula Camacho, manual de derecho procesal tomo iii procesos de conocimiento, pag 339, ed. Temis, Bogotá, 2019).

En este orden, cada comunero debe contribuir a las mejoras en proporción a su cuota y, si es el comunero quien con su propio patrimonio levantó las mejoras, el otro debe reintegrar lo que le corresponde en relación a su cuota.

4. El caso concreto.- 1. Frente a la solicitud de intervención del menor de edad Matías Echeverri Zapata y del Ministerio Publico, se indica lo siguiente:

a. El certificado de tradición y libertad del inmueble de matricula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, deja ver que los titulares del derecho de dominio son Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga (pág. 50 y ss folio 3 cuaderno principal).

Así las cosas, Matías Echeverri Zapata no es titular de derecho de dominio, lo que descarta su intervención como litisconsorte necesario, a lo que se agrega, que es inviable la intervención como litisconsorte cuasinecesario o facultativo, porque el proceso divisorio se rige por las reglas del necesario -art. 61 del C.G.P. y art. 2334 del C. Civil-.

b. En la regulación del proceso divisorio no existe norma que disponga la citación del Ministerio Publico, lo que hace innecesario su llamado, más aun, cuando quienes

son los titulares de derecho de dominio de la cosa común y por ende sujetos procesales, tienen capacidad de ejercicio.

c. Es de aclarar, que el asunto no es de aquéllos que involucren derechos de los menores de edad ni pretensiones de familia, el objeto de la pretensión es la terminación de la copropiedad, lo que descarta la aplicación del parágrafo 1 del art. 281 del C.G.P.

2. Respecto de la pretensión divisoria se indica lo siguiente:

El certificado de tradición y libertad del inmueble de matrícula 001-909053 da cuenta que los titulares del derecho de dominio son Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga, de ahí la evidencia de la pluralidad de titulares de dominio y por ende de la copropiedad -art. 2322 del C. Civil-.

El mismo documento deja ver la identidad entre los titulares de dominio y quienes son demandante y demandada, por tanto, se concreta la legitimación en la causa activa y pasiva - art. 2334 del C. Civil y art. 406 del C.G.P.-

María Claudia Zapata Zuluaga no se opuso a la terminación de la copropiedad ni a que la división fuera por venta.

Por lo anterior, se dispondrá la terminación de la copropiedad mediante la división por venta.

3. Respecto de la determinación de las cuotas de propiedad se indica lo siguiente:

a. La escritura pública 1216 del 5 de octubre de 2010 de la Notaria 3 de Envigado, dice:

“Tercero: que los comparecientes en la calidad ya anotada transfieren a título de compraventa a favor del señor Raúl Eduardo Echeverri Correa, mayor de edad, vecino del municipio de Medellín (Ant.) identificado con la cedula de ciudadanía N° 70.558.091 expedida en Envigado (Ant.) y a la señora María Claudia Zapata Zuluaga, mayor de edad, vecina del municipio de Medellín (Ant.), de estado civil casados entre si, con sociedad conyugal disuelta, en un 89% para el primero y en un 11%

para la segunda del derecho de dominio y la posesión material que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble, descrito e individualizado de la forma que sigue (...). (pág. 5 y 6 folio 3 cuaderno principal).

“Octavo: El precio de la negociación es por la suma de ciento dos millones de pesos M.L. (\$102.000.000) los cuales los vendedores declaran recibidos de los compradores a su entera satisfacción” (pág. 6 folio 3 cuaderno principal).

El certificado de tradición y libertad del inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, expone en anotación 7 del 6 de octubre de 2010, que a Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga les corresponde el 89% y 11% del derecho de dominio, respectivamente (pág. 52 folio 3 cuaderno principal).

La escritura publica 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado, dice:

“(...) Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Medellín (Ant.), identificado(s) con la(s) cedula(s) de ciudadanía número(s) 70.558.091 y 43.561.666 respectivamente, de estado civil conyugues entre sí, con sociedad conyugal disuelta y manifestaron: Primero: que son dueños en común y proindiviso, en proporción de un 89% para el primero y de un 11% para la segunda, de un inmueble situado en la parcelación Valle Alto, (...)”.

“Quinto: Que con el fin de que el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín (Ant.), Zona Sur, tome nota de ello en el folio de matrícula inmobiliaria anotado, viene por medio de este instrumento a hacer declaraciones de construcción sobre la forma como queda la vivienda construida en el inmueble referido (...)”

“Sexto: que el valor de esta construcción fue tasado por la Curaduría Urbana Primera de Envigado (Ant.), en la suma de trescientos seis millones novecientos ochenta y nueve mil trescientos diez pesos moneda legal (\$306.989.310), según consta en la licencia de construcción, según consta en la licencia de construcción. Leído en presente instrumento público por los comparecientes, lo aceptan y firman en constancia, siendo advertidos de la formalidad de su registro en el termino legal”.

“Séptimo: Dado los aportes de construcción hechos por los dueños, la propiedad queda en proindiviso, así: El 70% para María claudia Zapata Zuluaga y el 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa”.

Los testigos Elisa López Zapata, Vanessa Zapata y Nicolás Zapata Zuluaga fueron unánimes en decir que los porcentajes de copropiedad eran de 70% para María claudia Zapata Zuluaga y el 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa, pues la primera fue quien aportó el dinero para las mejoras.

b. Los medios de prueba dan cuenta que, inicialmente, la titularidad del dominio en el inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, corresponde a 89% para Raúl Eduardo Echeverri Correa y 11% para María Claudia Zapata Zuluaga, pues así se desprende de la escritura pública 1216 del 5 de octubre de 2010 de la Notaria 3 de Envigado y de la anotación 7 del certificado de libertad y tradición.

Sin embargo, la cláusula séptima de la escritura pública 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado, deja ver que los porcentajes de propiedad variaron a 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa y 70% para María Claudia Zapata Zuluaga.

Es que la manifestación vertida la referida escritura es de carácter dispositivo y refiere a la propiedad, mas no hace especificidad que los porcentajes de 70% y 30% se limiten a las mejoras; de ahí que, lo enunciado en dicha cláusula tiene el alcance de confesión y hace plena prueba entre Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga, pese a que no se hubiera inscrito dicha variación de porcentajes de propiedad en el certificado de tradición y libertad del inmueble 001-909053 -art. 257 C.G.P. y C.S.J. SC del 16 de julio de 1993, exp. 3269-.

Mas aun, bajo el entendido que en la escritura pública 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado, cuando las declaraciones versaron específicamente sobre el terreno o la construcción, así se dispuso, tal como aparece en las cláusulas tres, cuatro, cinco y seis; por lo tanto, a la cláusula séptima no puede dársele un alcance que la restrinja a únicamente la construcción de la habitación, pues ello no fue mencionado y, no sería una lectura acorde con las demás clausulas de la 1521 del

10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado y con la escritura pública 1216 del 5 de octubre de 2010 de la Notaria 3 de Envigado.

Lo anterior se complementa con el hecho de que, según las escrituras publicas 1216 del 5 de octubre de 2010 y 1521 del 10 de octubre de 2015 ambas de la Notaría 3 de Envigado, el valor del terreno es de \$102.000.000 y que el valor de la construcción es de \$306.989.310 según la 1521 del 10 de octubre de 2015 ambas de la Notaría 3 de Envigado, sumado a los testimonios de Elisa López Zapata, Vanessa Zapata y Nicolás Zapata Zuluaga, y la declaración de María Claudia Zapata Zuluaga, los que fueron unánimes en decir que los aportes fueron hechos por la demandada y que se acordó que los porcentajes de propiedad quedaran en 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa y 70% para María Claudia Zapata Zuluaga, lo que en su conjunto deja ver que la intención de los contratantes, esto es, Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga, fue modificar los porcentajes de propiedad en la forma consignada en la escritura publica 1521.

Es de aclarar, que si bien los testigos Elisa López Zapata, Vanessa Zapata y Nicolás Zapata Zuluaga tienen un vinculo de consanguineidad con María Claudia Zapata Zuluaga, ello no les resta merito pues en sus declaraciones fueron responsivos, claros y coincidentes en sus dichos.

Por lo anterior, la distribución del producto de remate se tendrá en porcentajes del 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa y 70% para María Claudia Zapata Zuluaga.

4. Frente a las mejoras se indica lo siguiente:

a. La escritura pública 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado da cuenta de las siguientes mejoras:

“a. La vivienda es de dos niveles unifamiliar. En el nivel del semisótano tiene un área construida de 51.84 metros cuadrados y consta de: escalas de acceso, cuarto útil, alcoba de servicio, baño de servicio con vestier, zona de ropas y corredor de circulación. En el nivel del primer piso tendrá un área construida de 330.31 metros cuadrados y consta de: salón, comedor, oficina, terraza cubierta con sala de estar, cocina, despensa, sala de T.V., alcoba principal con baño principal, vestier de ella y

vestier de pe, alcoba Nro 1 con baño y vestiar, alcoba Nro 2 con baño y vestier. El área libre estará integrada por: parqueadero triple cuberito, parqueadero doble descubierto para visitantes, jardín interior, jardines laterales 1 y 2 y zona de retiro de la vía interna”.

Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga, aceptaron que existió una construcción, la cual está descrita en la escritura pública 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado.

Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga, así como la escritura pública 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado y los testimonios de Elisa López Zapata, Vanessa Zapata y Nicolás Zapata Zuluaga, dan cuenta que la construcción se hizo con los aportes de Raúl Eduardo Echeverri Correa y María Claudia Zapata Zuluaga.

En este orden de ideas y como no se demostró un aporte diferente al que corresponde a las cuotas, se tiene que respecto de las mejoras enunciadas en la escritura 1521 del 10 de octubre de 2015 de la Notaria 3 de Envigado, se rigen por lo dispuesto en el art. 2327 del C. Civil.

b. La experticia realizada por Jorge Iván Restrepo Gutiérrez da cuenta que en el inmueble en copropiedad se realizaron las siguientes obras: i) piso en adoquines para parqueaderos; ii) sardinel en concreto vaciado para parqueadero en adoquines; iii) techo tipo pérgola; iv) deck de madera interior y; v) jacuzzi y, enuncia que las mejoras ascienden a \$ 199.910.738 (folio 27 cuaderno principal)

Los recibos de pago aducidos con la contestación de la demanda dan cuenta que el pago por los materiales con los que se realizaron las mejoras, así como del pago de la obra, datan de los años 2021 y 2022, asimismo, que quien realizó los pagos fue María Claudia Zapata Zuluaga (folio 19 idem).

En este orden de ideas, se prueba que María Claudia Zapata Zuluaga, realizó las mejoras en comento y con su propio peculio, de ahí que el reconocimiento de estas mejoras se rige por lo dispuesto en el art. 2329 del C. Civil.

c. La experticia realizada por Jaime Mauricio Velásquez Escobar establece que el avalúo total del inmueble, comprendiendo las mejoras, asciende a \$3.692.765.501.

d. A partir de lo anterior se tiene lo siguiente:

Las mejoras realizadas por María Claudia Zapata Zuluaga equivalen a un 5.4135% del valor total del inmueble.

De ese 5.4135% del valor, el 70% corresponde al aporte realizado por María Claudia Zapata Zuluaga y el 30% al aporte que debe realizar Raúl Eduardo Echeverri Correa, en razón a su cuota de propiedad y obligaciones para con esta -arts. 2327 y 2329 de C. Civil-

Por lo anterior, Raúl Eduardo Echeverri Correa, debe realizar un reembolso del 30% del 5.4135% del valor del inmueble -art. 2329 del C. Civil-, lo que se representa en \$59.973.221 y que equivale al 1.6240% del valor total del inmueble.

Así, por concepto de mejoras a cargo de Raúl Eduardo Echeverri Correa y en favor de María Claudia Zapata Zuluaga, se reconoce el 1.6240% del producto de la venta en publica subasta, el cual debe ser deducido y entregado a ésta y el restante, distribuirse en proporción de 30% y 70%, respectivamente.

5. Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado,

RESUELVE

Primero: denegar la intervención de Matías Echeverri Zapata.

Segundo: rechazar la petición de citar al Ministerio Público.

Tercero: decretar la venta en publica subasta del inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Cuarto: decretar el secuestro del inmueble 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Comisionar al alcalde de Envigado, lugar de ubicación de los inmuebles, para llevar a cabo la diligencia de secuestro; el comisionado cuenta con las facultades estipuladas en el artículo 40 del C. G. del Proceso, además de las de subcomisionar, designar y reemplazar al secuestre, sin perjuicio de dar aplicación a lo estipulado en el núm. 3, art. 595 del C.G.P., en caso de encontrarlo pertinente.

Expedir el despacho comisorio, el cual queda a disposición de la parte interesada, para que lo retire del juzgado y proceda a diligenciarlo.

Quinto: reconocer mejoras en favor de María Claudia Zapata Zuluaga, en valor equivalente al 1.6240% del producto de la venta en pública subasta del inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Sexto: el 98.376% del producto del remate del inmueble de matrícula 001-909053 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, se distribuirá en 70% para María Claudia Zapata Zuluaga y 30% para Raúl Eduardo Echeverri Correa.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA
JUEZ
2022-00155
18082023 4

Firmado Por:
Diana Marcela Salazar Puerta
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Envigado - 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: **b9fa45804797b6acc7f5a0cf267068b8c5e5f7c50093230b908c5e01497bae8**

Documento generado en 18/08/2023 02:20:49 PM

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