

CONSTANCIA SECRETARIAL: Señor Juez, informo que el demandado Jhon Fabio Vélez Cano, fue notificado personalmente en los términos de la Ley 2213 de 2022 al correo electrónico johnfabio.x.1@gmail.com. El cual fue obtenido de la escritura pública de sucesión número 529 del 14 de julio de 2021, otorgada ante la Notaría Única de Santa Bárbara Antioquia, según informó la parte demandante (fl. Digital 10 pág. 11).

De la certificación emitida por la empresa de mensajería de Servientrega S.A, se observa que la notificación enviada al señor Jhon Fabio Vélez Cano, fue recibida y abierta el 20 de febrero de 2024 a las 16:22:31 (fl. Digital 08 pág. 97). Teniéndose por notificado dos días hábiles después de haberse constatado que efectivamente fue receptado, es decir, la misma se surtió desde el día 22 del mismo mes y año a las 5:00 p.m, iniciando a correr los términos de traslado a partir del día 23 de febrero de los corrientes a las 8:00 a.m. finalizando el día 07 de marzo de 2024 a las 5:00 p.m.

Superado el término de traslado, el demandado Vélez Cano no realizó pronunciamiento alguno.

Paso a Despacho a proveer.

Santa Bárbara, Antioquia, 21 de marzo de 2024.

Keidver Yakzeir González Pérez
Secretario.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro
(2.024)

Interlocutorio	485
Proceso	Divisorio
Demandante	María Solangel Cano Villa
Demandado	John Fabio Vélez Cano
Radicado	05 679 40 89 001 2023 00711 00
Asunto	Ordena división por venta

En el presente proceso, se ha cumplido con el trámite dispuesto por el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso. Sin que el comunero demandado haya propuesto pacto de indivisión o excepción alguna a lo

pretendido. Por lo que se procederá conforme lo indica el artículo 409 de la Ley adjetiva civil.

I. Antecedentes

1. Hechos que fundamentan la pretensión

La señora María Solangel Cano Villa, presentó proceso especial divisorio en contra del señor John Fabio Vélez Cano. Mediante el cual pretende se ordene la división por venta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-7353 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Antioquia, toda vez, que actualmente son comuneros del mentado bien.

Afirmó la señora Cano Villa a través de apoderado judicial, que es propietaria del 50% de dicho inmueble. El señor Vélez Cano es propietaria del otro 50%. El inmueble ubicado en la zona semiurbana de este municipio, ubicado en la calle 51 Nro. 46 – 42-50 consta de una casa de habitación de tres pisos.

El primer piso consta de un área de 65 mts². El segundo piso consta de un área común: 50 mts² con parqueadero. Área construida: 76 mts². El tercer piso consta de un área común. 50 mts², Área construida 88 mts².

El demandado, Jhon Fabio Vélez Cano, actualmente tiene la tenencia del bien inmueble y, según la narración de la señora María Solangel Cano, ha adoptado una postura dominante y, en ocasiones, violenta. Se han registrado actos de violencia verbal e incluso amenazas cuando se ha planteado la necesidad de vender la propiedad. El demandado niega los derechos adjudicados a su madre.

Por lo que solicita se respeten los derechos de la señora Cano y se proceda en derecho de acuerdo al Declarativo Especial de División Material y/o Venta de Bien Común.

2. Tramite adelantado en este proceso

Mediante auto del 11 de enero de 2024, se admitió la demanda y se ordenó notificar al comunero demandado. Se ordenó la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El señor Jhon Fabio Vélez Cano fue notificado por la parte demandante en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 al correo electrónico johnfabio.x.l@gmail.com, recibida y abierta el 20 de febrero de 2024 a las 16:22:31. Vencido el termino de traslado de diez (10) conforme lo dispone el artículo 409 del Código General del Proceso, no alegó pacto de indivisión ni presentó medio exceptivo alguno.

II. Consideraciones

1. Presupuestos procesales

En el presente evento concurren íntegramente los presupuestos procesales necesarios para producir una decisión de fondo sobre la pretensión divisoria. Este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso. Pues el factor territorial está dado por la ubicación del bien objeto del proceso, y el factor funcional, se define a partir del valor catastral del inmueble que, para la fecha de la presentación de la demanda, lo era de \$113.276.540, es decir, menor cuantía. Han sido convocados a este proceso todos los comuneros del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 023-7353 y la demanda junto con los documentos allegados a este proceso, permiten concluir que se cumple con todos los requisitos formales exigidos por la Ley.

2. Normas aplicables al proceso divisorio

El Código Civil dispone que, “[l]a 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”¹. En el que “[e]l derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”². Además, “[c]ada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”³. Frente a la comunidad, refiere la Ley sustantiva que “[n]inguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”⁴.

En consonancia con las disposiciones referidas la Ley adjetiva civil, refiere que, “[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”⁵. Para lo cual deberá dirigir la demanda contra todos los comuneros y acompañar prueba de ello. “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”⁶.

El artículo 407 del Código General del Proceso refiere que “[s]alvo 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”.

¹ Código Civil. Artículo 2322

² Ibídem. Artículo 2323

³ Ibídem. Artículo 2327

⁴ Ibídem. Artículo 1374

⁵ Ley 1564 de 2012. Código General del Proceso. Artículo 406

⁶ Ibídem. Artículo 406 – Subrayas propias

“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”⁷.

3. Caso concreto

En este evento no se alegó pacto de indivisión y el demandado Jhon Fabio Vélez Cano, no realizó pronunciamiento al respecto pese haber sido debidamente notificado.

En virtud del principio de la carga de la prueba previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso, y en cumplimiento de los requisitos probatorios legales establecidos para este tipo de casos, la demandante arrimó a este plenario copia auténtica de la Escritura Pública No. 529 del 14 de julio de 2021, mediante la cual se efectuó la liquidación de herencia de la sucesión del causante Jairo Vélez García, y en favor de María Solangel Cano Villa y Jhon Fabio Vélez Cano, documento que sirvió de causa para que estos últimos adquirieran por el modo de la sucesión por causa de muerte el derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la calle 51 Nro. 46 – 42-50 sector Camino del Cauca o La Peña de este municipio, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-7353 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Antioquia, y sobre el cual recae la pretensión de división por venta.

Se aportó certificado de tradición y libertad de la matrícula 023-7353, mediante la cual se da cuenta que la demandante y el demandado son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio. La señora María Solangel Cano Villa del 50% y el señor Jhon Fabio Vélez Cano del otro 50% según se desprende de la anotación 3.

Con los anteriores documentos, se demuestra suficientemente la calidad de titulares del derecho real de dominio y de comuneros que recaen en cabeza de la demandante y el demandado, respecto del predio objeto de la división por venta, con exclusión de cualquier otra persona.

Como dentro del material probatorio que existe en el proceso, especialmente los instrumentos públicos antes reseñados, no consta que las partes hubieran pactado permanecer en indivisión, en las condiciones previstas en el citado artículo 1374, lo cual tampoco fue alegado por la parte resistente en ese sentido. Es viable culminar la comunidad existente.

De los documentos aportados al proceso se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite la división material dado que presenta mejoras que no han sido desenglobadas ante la entidad competente por lo que no se pueden vender por separado. Mejoras consistentes en 3 viviendas construidas y un parqueadero de 65,76, 88 y 50 metros cuadrados, respectivamente.

⁷ Código General del Proceso. Artículo 409

La vivienda **número uno (1)**, se encuentra ubicada al nivel de vía con entrada independiente, con un área construida: 65 m².

La vivienda **número dos (2)**, se encuentra ubicada al nivel de vía con acceso en forma de rampla a un nivel superior de 3,50 metros, altura tomada desde el centro de la vivienda número uno (1) en dirección vertical, esta vivienda comparte una zona común con la vivienda número tres (3), esa zona común es destinada para parqueo el acceso para las viviendas dos (2) y tres (3). Área común: 50 m² parqueadero, área construida: 76 m² y área común: 50 m² parqueadero.

Vivienda **número tres (3)**, se encuentra ubicada al nivel de vía con acceso en forma de rampla a un nivel superior de 3,50 metros, altura tomada desde el centro de la vivienda número uno (1) en dirección vertical, esta vivienda comparte una zona común con la vivienda número tres (3), esa zona común es destinada para parqueo el acceso para las viviendas dos (2) y tres (3). Área común: 50 m² parqueadero. Área construida: 88m².

Como el lote no se puede dividir de las mejoras, se procede a considerar el bien inmueble como un todo, es decir, el lote más mejoras, esto se resume en una sola construcción y para hallar el precio de venta se tendrá en cuenta el área construida de las tres viviendas, por lo que se determina que la única opción viable es llevar a cabo la división por medio de la venta del referido inmueble, según lo informa el dictamen pericial rendido por el perito Hugo Ricardo Florez Posada con R.A.A. AVAL 71270727.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 y 411 del Código General del Proceso, se decretará la división por venta del bien inmueble. 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 procesal civil.

El avalúo que se tendrá en cuenta en este evento y por no haber sido objetado será el presentado por el perito Hugo Ricardo Florez Posada. Esto es por valor de Trescientos Nueve Millones Ciento Cincuenta Mil pesos (\$309.150.000).

Se comisionará a la Inspección de Policía y Transito de este municipio para efectuar el secuestro del inmueble con matrícula 023-7353 y se le confieren amplias facultades para señalar fecha y hora para la diligencia de secuestro, nombrar al secuestro de la lista de auxiliares de la justicia del Despacho a su cargo, allanar, valerse de la fuerza pública si lo considera necesario, además de subcomisionar y reemplazar al secuestro en caso de ser necesario.

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

RESUELVE

Primero: Decretar la división por venta dentro del proceso especial divisorio promovido por la señora María Solangel Cano Villa en contra de Jhon Fabio Vélez Cano, respecto del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-7353, predio ubicado en la Carrera 51# 46- 22- 50, barrio Camino del Cauca o La Peña, zona rural del municipio de Santa Bárbara, Antioquia, alinderado, así: “Por el Norte, lindando con la calle que conduce al barrio camino del cauca, por el Sur, lindando con propiedad del señor Luis Ríos y Ofelia Ayala, por el Oriente, lindando con propiedad de la Señora Nora Vélez Gaviria, y por el Occidente, lindando con la propiedad del señor Edgar Cardona. El inmueble se distingue con Cédula Catastral Nro.1010100040001700000000”.

Linderos que constan en la Escritura Publica No. 529 del 14 de julio de 2021, de la Notaría Única de Santa Bárbara, Antioquia.

Segundo: Se ordena llevar a cabo el remate del bien, previo secuestro, en la forma prescrita para el proceso ejecutivo. La base para hacer postura será el total del avalúo.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decrete la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los conductores.

Tercero: Se ordena el secuestro del bien común antes descrito. Para el efecto se ordena comisionar a la Inspección de Policía y Tránsito de Santa Bárbara, Antioquia, para que lleve a cabo la diligencia, a quien se le enviará los anexos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente providencia.

El comisionado tiene facultades para allanar de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 112 del Código General del Proceso y la facultad de nombrar y posesionar al secuestro, en caso de que el nombrado por el Despacho no comparezca a la diligencia, siempre y cuando haya tenido noticia por escrito de la misma y pueda verificarse tal situación, así como, valerse de la fuerza pública si lo considera necesario.

Cuarto: Se designa como secuestro a Asoljuris con NIT. 901641326-4, quien se localiza al correo electrónico: asoljuris@gmail.com

Quien deberá actuar conforme a lo normado en el numeral 8° del artículo 595 del Código General del Proceso.

Quinto: Fijar como honorarios provisionales en favor de la auxiliar de la justicia la suma de Trescientos Mil Pesos (\$300.000), conforme lo estipulado en el acuerdo PSAA15-10448, del Consejo Superior de la Judicatura, honorarios que en principio estarán a cargo de la parte actora. A la designada se le notificará su

nombramiento conforme lo establece el artículo 49 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

WILFREDO VEGA CUSVA JUEZ

CERTIFICO

Que el auto anterior es notificado en **ESTADOS ELECTRÓNICOS** No. 041, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 22 del mes de marzo de 2024.

KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ
SECRETARIO

Firmado Por:

Wilfredo Vega Cusva

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Santa Barbara - 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: **f18b77fb301932379590464c954dcab45672a1ec622ff64af2f908ec1be27ea6**

Documento generado en 21/03/2024 02:53:41 PM

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