

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintiséis de enero de dos mil veinticuatro

PROCESO	DIVISORIO POR VENTA
DEMANDANTE	NELVIS MARÍA GUERRA SALGADO
DEMANDADAS	PEDRO URREGO GARCIA
RADICACIÓN	050013103 008 2023-00160-00
INSTANCIA	PRIMERA
INTERLOCUTORIO	002
ASUNTO	DECRETA DIVISIÓN POR VENTA

ANTECEDENTES

Mediante auto del 12 de julio de 2023, se admitió la demanda divisoria por venta instaurada por NELVIS MARÍA GUERRA SALGADO contra PEDRO URREGO GARCIA, mediante la cual se pretende que se decrete la venta en subasta pública de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 01N-5336713, 01N-5336712, 01N-5336714, 01N-5336715, 01N-5336716, 01N-5336717, 01N-5336718, 01N-5336719, 01N-5336720, 01N-5336721, 01N-5336722 y 01N-5336723, inscritos en de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte, como de propiedad de las partes (C01, pdf.02, fl 61 y 62).

En dicha providencia, se ordenó correr el traslado de ley por el término de diez (10) días a la parte demandada y simultáneamente se dispuso el registro o inscripción de la demanda en los respectivos folios de matrícula que identifican los inmuebles objeto del proceso.

LA DEMANDA. SUPUESTOS FÁCTICOS.

Expuso la parte demandante, que:

"PRIMERO: Los señores NELVIS MARIA GUERRA SALGADO y PEDRO URREGO GARCIA son dueños en común y proindiviso de los bienes inmuebles ubicados en las direcciones 01N-5336713 (CII 55#15ª-50), 01N-5336712 (CII 55 #15ª - 54), 01N-5336714 (CII 55 # 15ª - 50 int. 401), 01N-5336715 (CII 55 # 15ª - 50 int. 402), 01N-5336716 (CII 55 # 15ª - 50 int. 403), 01N-5336717 (CII 55 # 15ª - 50 int. 404), 01N-5336718 (CII 55 # 15ª - 50 int. 405), 01N-5336719 (CII 55 # 15ª - 50 int. 501), 01N-5336720 (CII 55 # 15ª - 50 int. 502), 01N-5336721 (CII 55 # 15ª - 50 int. 503), 01N-5336722 (CII 55 # 15ª - 50 int. 504), 01N-5336723 (CII 55 # 15ª - 50 int. 505) Villatina y se hallan alinderados ampliamente en la Escritura Publica 3.610 del 25-11-2011 de la Notaria Primera (01) del Círculo de Medellín.

SEGUNDO: El 50% de cada uno de los bienes inmuebles anteriormente

reseñados, fue adjudicado a mi poderdante mediante sentencia 101 del 31 de mayo de 2019 del juzgado 4 de Familia de Oralidad de Medellín en proceso de liquidación de sociedad patrimonial de hecho, la cual se encuentra debidamente registrada como consta en los respectivos certificados de libertad de los bienes que se anexa.

TERCERO: De acuerdo con el título de adquisición, la señora NELVIS MARIA GUERRA SALGADO, es dueña de una cuota en los citados bienes inmuebles, equivalente al 50%, y el señor PEDRO URREGO GARCIA, de una cuota igual al 50%.

CUARTO: Actualmente, Los bienes inmuebles se encuentran en posesión y uso del señor PEDRO URREGO GARCIA, sin poder acceder a los mismos por parte de mi poderdante, ni poder llegar a un acuerdo sobre su división.

QUINTO: Entre mi poderdante y el señor URREGO GARCIA no se ha pactado indivisión sobre tales bienes inmuebles.”

NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La parte demandada, luego de otorgar poder y hacerlo llegar al proceso, se le tuvo notificada por conducta concluyente, en los términos del artículo 301 del CGP, mediante proveído del 10 de octubre de 2023, pero vencido el traslado corrido al demandado, no alegó pacto de indivisión, y por el contrario aceptó como ciertos los hechos y manifestó no oponerse a las pretensiones (PDF 08).

CONSIDERACIONES

Sobre la demanda divisoria

La titularidad del derecho propia sobre un bien recae, por lo general, en cabeza de una sola persona, pero en ocasiones pertenece a dos o más, lo que refiere que entre ellos existe una comunidad, que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona. En cualquiera de los casos, cada comunero, tendrá un derecho respecto del bien, pues hasta que no se divida se dificulta identificar la cuota o parte que le corresponde a cada quien.

La pretensión divisoria puede crearse, por destrucción de la cosa, o consenso o desacuerdo entre comuneros, pues debe atenderse la máxima que “nadie está obligado a permanecer en indivisión”¹.

¹ Artículo 1374-1º, CC

Conforme a lo previsto en los artículos 406 del CGP, cualquiera de los comuneros puede pedir que la cosa común sea dividida o vendida para repartir su producto.

En igual sentido, el artículo 1374 del C.C., prescribe:

"Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular, será obligado a permanecer en indivisión, la partición del objeto asignado podrá pedirse, con tal de que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario".

Las anteriores disposición otorga la posibilidad al comunero que no quiera permanecer en indivisión que de por terminada la comunidad, bien sea dividiendo materialmente el objeto, de ser ello posible, sin desmejorar el valor y la función del bien, **o se puede también proceder a la venta de éste**, lo cual se aplica al caso que nos ocupa, ya que en el presente proceso se pretende terminar con la indivisión que hasta el momento existe entre los condueños de los inmuebles objeto de esta litis, por venta de la cosa común, situación que es factible según la disposición legal antedicha.

Dispone, también, el artículo 2334 del Código Civil, que quien conforme al mismo ordenamiento no está obligado a permanecer en indivisión, puede pedir que la cosa común se parta materialmente o se venda para que su producto de distribuya entre los comuneros. Indica que la división física o material tiene preferencia cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente en porciones, sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento; mientras que la división por venta procede cuando se trata de bienes no susceptibles de división materia por cuanto se afecta su valor con dicha división.

Por último, dispone el artículo 409 ibídem, que, si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará, por auto, la división en la forma solicitada, esto es, la división por venta 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.

CASO EN CONCRETO

Revisado los certificados de tradición y libertad allegados, fechados del 22 de septiembre de 2022 (C01, pdf.02,fl.27), se observa, que mediante sentencia 101, del 31 de mayo de 2019, del JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN, decidió sobre la ADJUDICACION y LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL, los inmuebles en litigio identificados con matrículas inmobiliarias No. 01N-5336713, 01N-5336712, 01N-5336714, 01N-5336715, 01N-5336716,

01N-5336717, 01N-5336718, 01N-5336719, 01N-5336720, 01N-5336721, 01N-5336722 y 01N-5336723, inscritos en de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte; las que dan cuenta de la comunidad que existe entre las partes y son los comuneros proindiviso de los inmuebles objeto de división por venta; documentos públicos, que cumplen con la función de describir los predios, y contiene toda la información de los inmuebles en orden cronológico desde el momento en que se inscribió en la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos, y en sentido adquieren mérito probatorio en los términos de los artículos 243 y ss del CGP.

En esas condiciones **y existiendo discrepancias sobre el uso de los bienes comunes, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, en su Sala Civil, que bien pueden los así comuneros acudir, entre otros, al proceso divisorio:** (LUIS ALONSO RICO PUERTA Magistrado ponente SC3957-2022 Radicación n.º 11001-31-03-011-2011-00090-01 (Aprobado en sesión de veintitrés de noviembre de dos mil veintidós) Bogotá, D.C., trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022):

"La situación descrita y acreditada en este proceso, dista mucho de revelar un uso abusivo por parte del condueño demandado. Este permaneció en el que era su domicilio conyugal tras la disolución del vínculo marital, pero sin que mediara comprobada oposición de la actora, y asumiendo también algunas obligaciones dinerarias –como el aumento de la cuota alimentaria de sus hijas, o la amortización del crédito hipotecario que gravaba las heredades–, que, si bien no tienen vínculo directo con el ius utendi, sugieren un reparto desigual de derechos y obligaciones relacionadas con las propiedades compartidas.

Ahora bien, nadie pone en duda que, tras ver frustrada la posibilidad de que alguno de los condueños adquiriera la cuota del otro, la actora abandonó su pasividad frente al uso no compartido, pretendiendo que la comunidad tomara un rumbo diferente. Pero ello no bastaba para que el uso que venía dándole su contraparte a las copropiedades se convirtiera en ilegítimo, porque la juridicidad del ejercicio de su derecho real de dominio no puede depender exclusivamente de designios ajenos, dado que una nota caracterizadora del derecho real de dominio es el derecho a la conducta propia sobre la cosa. Ante la contrariedad de pareceres de los condueños, y la imposibilidad de superar el desacuerdo concertadamente, no quedaba otro camino que acudir a cualquiera de los procedimientos judiciales establecidos para intervenir en la gestión de una copropiedad. Esas son las reglas de la comunidad de bienes, y a ellas habrán de estarse quienes quieran permanecer en indivisión."

Descendiendo al caso en concreto, se encuentra plenamente determinada la comunidad que existe entre los actuales propietarios inscritos de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 01N-5336713, 01N-5336712, 01N-5336714, 01N-5336715, 01N-5336716, 01N-5336717, 01N-5336718, 01N-5336719, 01N-5336720, 01N-5336721, 01N-5336722 y 01N-5336723, que son objeto de pedido de división, esto es, los señores NELVIS MARÍA GUERRA SALGADO y PEDRO URREGO GARCIA, tal y como se observa de los certificados de libertad y tradición; por lo que pueden disponer de los bienes, y el Despacho procederá a resolver lo atinente al tema objeto de discusión.

Como se ha advertido anteriormente, no se presentó resistencia a las pretensiones de la demanda; por lo que se torna procedente, decretar, por medio de auto, la división por venta solicitada (inciso 1, art. 409 CGP).

Conforme a lo anterior, habrá de decirse, que del avalúo comercial no reprochado, (C01, pdf.02, fl.63), la información contenida en los certificados de tradición de los inmuebles (C01, pdf.02, fl. 27 A 62) y la escritura pública número 3610 del 25 de noviembre de 2011, de la notaría primera de Medellín, se individualizaron y se describieron los inmuebles, sin que se requieran documentos adicionales, o en su defecto un nuevo dictamen pericial para corroborar tales aspectos.

Prueba documental y pericial aportada.

Se allegaron, en conjunto, las documentales y el dictamen pericial de avalúo comercial, elaborado por JAVIER HUMBERTO MARIN VANEGAS.

Dictamen pericial – avalúo comercial

En el trámite procesal se allegó por parte del demandante, avalúo; en él, se estimó como avalúo comercial del total de los inmuebles pedidos en división la suma de MIL OCHOCIENTOS VEINTE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS (1.820.720).

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
AREA PRIMER PISO COMERCIAL	368,00	\$ 1.200.000	\$ 441.600.000
AREA BODEGA PISOS 2 Y 3	524,00	\$ 1.100.000	\$ 576.400.000
AREA APTO 401	53,82	\$ 1.600.000	\$ 86.112.000
AREA APTO 402	42,85	\$ 1.600.000	\$ 68.560.000
AREA APTO 403	65,94	\$ 1.600.000	\$ 105.504.000
AREA APTO 404	39,02	\$ 1.600.000	\$ 62.432.000
AREA APTO 405	49,21	\$ 1.600.000	\$ 78.736.000
AREA APTO 501	53,82	\$ 1.600.000	\$ 86.112.000
AREA APTO 502	42,85	\$ 1.600.000	\$ 68.560.000
AREA APTO 503	65,96	\$ 1.600.000	\$ 105.536.000
AREA APTO 504	39,02	\$ 1.600.000	\$ 62.432.000
AREA APTO 505	49,21	\$ 1.600.000	\$ 78.736.000
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$ 1.820.720.000

CONCLUSIÓN

A tono de lo anteriormente narrado, se tiene que el avalúo no fue objetado en su oportunidad por la parte demandada; el avalúo, determina, el valor de los inmuebles y sus cualidades naturales, origen y fin de su destino, observando el Despacho que, se le practicaron los métodos para su realización, se ajusta a la ley, concuerda con lo esencial, y gozan de justificación valedera, en los términos de los artículos 226 y ss del CGP.

Referente a la pretensión de división por venta planteada por el demandante NELVIS MARIA GUERRA SALGADO, habrá de prosperar, procediendo a ordenar la venta en subasta pública de los inmuebles, conforme lo dispone el artículo 407 del CGP, a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

Lo anterior, dado que mediante esta acción se está haciendo uso de su derecho a no permanecer en la indivisión, puesto que no quedó demostrada la existencia de un pacto en contrario, además de que se encuentra debidamente facultados para pedir la división.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del CGP, se decretará la división en la forma solicitada por el accionante; para tal efecto, se ordenará el secuestro de cada inmueble 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 de los mismos y que la parte demandada podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 del mismo código. Frustrada la licitación por falta de postores, se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces del 70% del avalúo.

Los gastos que se causen en el transcurso del proceso correrán a cargo de los

comuneros en proporción a su derecho, sin que haya lugar a condena en costas (art. 413 CGP).

DECISION

En consecuencia, en aras a seguir con el proceso divisorio por venta, interpuesto por la parte actora y con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 410 del C.G.P., el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN,**

RESUELVE

PRIMERO: Se decreta la división por venta en pública subasta de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 01N-5336713, 01N-5336712, 01N-5336714, 01N-5336715, 01N-5336716, 01N-5336717, 01N-5336718, 01N-5336719, 01N-5336720, 01N-5336721, 01N-5336722 y 01N-5336723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte, y cuya identificación plena obra en la escritura publica numero 3610 del 25 de noviembre de 2011.

SEGUNDO: De conformidad con el artículo 411 del C.G.P., se ordena el secuestro de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 01N-5336713, 01N-5336712, 01N-5336714, 01N-5336715, 01N-5336716, 01N-5336717, 01N-5336718, 01N-5336719, 01N-5336720, 01N-5336721, 01N-5336722 y 01N-5336723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte.

Una vez practicado el secuestro se procederá al remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, advirtiendo 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 (inciso 2, art. 411 CGP).

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.

TERCERO: Para el secuestro del inmueble objeto de subasta, se dispone comisionar a los Juzgados Civiles Municipales para el conocimiento de Despachos

Comisorios de Medellín (REPARTO), para la práctica de la diligencia de secuestro.

Se faculta al comisionado para allanar (Art.40 C.G.P.), para designar el auxiliar de la justicia de la lista de secuestres con póliza, remitida por el Consejo Seccional de la Judicatura, para reemplazarlo y fijarle honorarios provisionales por la asistencia a la diligencia. La parte actora comunicará el nombramiento al secuestre, con las advertencias de ley. Por Secretaría líbrese el respectivo Despacho Comisorio.

CUARTO: Sin lugar a condenar en costas a la parte demandada, por cuanto los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CAH', is centered on the page. The signature is written in a cursive style with a large initial 'C' and a long horizontal stroke.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

04