



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
JERICÓ – ANTIOQUIA

Veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

Visto el informe secretarial que antecede, y ante la no oposición de la parte demandada a las pretensiones de la demanda, procede este despacho a emitir sentencia en los términos del numeral 1º del artículo 410 del C.G.P. y con las exigencias del artículo 280 que establece *“la motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonado de las conclusiones sobre ellas, y los razonamientos constitucionales y legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas”*.

I- ANTECEDENTES

El señor JOSÉ HUMBERTO ZAPATA ARCILA, instaura demanda en contra del menor JERÓNIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente por sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO, para que se decrete la división material del predio urbano sometido a régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 143, de fecha 20 noviembre de 2021, de la Notaría Única de Tarso, denominado Edificio Jerónimos Propiedad Horizontal “JERÓNIMOS PH”. Con un área total del lote de 82 metros cuadrados y un área construida en un primer nivel de 77,77 metros cuadrados, área de escalas de acceso al segundo piso de 4,23 metros cuadrados, área construida segundo nivel de 76,79 metros cuadrados, área circulación 3,79 metros cuadrados y área construida tercer nivel de 77,15 metros cuadrados.

Como sustento de sus pretensiones se presentaron los avalúos realizados a las unidades inmobiliarias, por la empresa CONSUCCAP, perito CONSUELO CARDONA POSADA, cédula de ciudadanía 43.608.863 de Medellín RAA-

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

AVAL43608863, para que dichos avalúos fueran aprobados por el despacho y se aprueba la división que de mutuo acuerdo presentan las partes.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez se hallaron reunidos los requisitos legales del caso, el Despacho procedió a admitir la demanda mediante auto de fecha 04 de octubre de 2022, el cual se notificó a los representantes legales del menor JERONIMO ORTIZ MIRA, quienes allegaron escrito allanándose a las pretensiones de la parte actora.

II. CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES: En el presente caso no se observa causal de invalidación de lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, pues los requisitos necesarios exigidos para proferir sentencia de mérito se encuentran reunidos; la demanda cumple las exigencias rituales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte pues si bien el demandado es menor de edad está representado por sus padres quienes ejercer su representación legal y quienes comparecieron al proceso; además es competente este despacho para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

Dispone el artículo 1347 del Código Civil que ninguno de los comuneros a título universal o singular, está obligado a permanecer en indivisión; en consecuencia, el Código General del Proceso ha establecido el trámite a través del cual puede llevarse a cabo la división material o la jurídica (por su valor) de los bienes cuyo dominio se encuentra radicado en varias personas, quienes por lo mismo adquieren la condición de comuneros.

La comunidad ha sido entendida en la legislación colombiana como “...el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho de propiedad (o de otro derecho real) que estaba en cabeza de una sola persona, entre dos o más sujetos...”

Tratándose de comunidades singulares, la jurisprudencia ha concluido que lo que cada comunero tiene en relación con la universalidad es una cuota o derecho de copropiedad que se concreta en un derecho real con la división material del bien, pero cuando ésta no es viable y por ende debe acudir a

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

la división ad-valorem, lo que cada uno de los comuneros adquiere es la retribución por la venta de su cuota parte.

El artículo 406 del CGP. Establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

En el caso de autos se solicita la división material, dado que el inmueble está conformado por un lote de terreno con matrícula inmobiliaria Nro. 014-16905, situado en el municipio de Jericó, sector los patios calle 1 #13-55, área urbana con una construcción en tres niveles, propiedad de los señores JOSÉ HUMBERTO ZAPATA ARCILA y el menor JERÓNIMO ORTIZ MIRA, con un área total de lote de 82 metros cuadrados, un área construida primer nivel de 77.77 metros cuadrados, área de escalas de acceso al 2 piso de 4.23 metros cuadrados, área construida segundo nivel de 76.79 metros cuadrados, área circulación 3.69 metros cuadrados y área construida tercer nivel de 74.15 metros cuadrados.

Mediante escritura pública 143 del mes de noviembre de 2021, se constituye reglamento de propiedad horizontal sobre el inmueble referido asignándole como nombre “EDIFICIO JERÓNIMOS PH”, quedando sus unidades individualizadas así:

a. APARTAMENTO 101: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con muro que lo separa de las escalas de acceso al segundo piso, en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con el subsuelo donde está construido el edificio; por el CENIT con la losa que lo separa del apartamento 201, de la segunda planta del mismo edificio que le sirve de techo. Se le asignó a este inmueble la Matrícula inmobiliaria No. 014-18148 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó.

b. APARTAMENTO 201: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, con puerta de acceso común de los apartamentos 201 y 301, por la calle primera, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con losa que lo separa del apartamento 101, de la

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

misma planta del mismo edificio y que le sirve de piso; por el CENIT con la losa que lo separa del apartamento 301, de la tercera planta del mismo edificio que le sirve de techo. Se asignó a este inmueble la Matricula inmobiliaria No. 014-18149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó

c. APARTAMENTO 301: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, con puerta de acceso común de los apartamentos 201 y 301, por la calle primera, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con losa que lo separa del apartamento 201, de la misma planta del mismo edificio; por el CENIT con la estructura de madera, tablilla, teja de termo acústica que le sirve de cubierta general al edificio. Se asigna a este inmueble la Matricula inmobiliaria No. 014-18150 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó.

Igualmente, el demandante presenta avalúo comercial de los inmuebles así:

Primer piso - Apartamento 101 - M. I. No. 014-18148 \$171,094,000

Segundo piso - Apartamento 201 - M. I. No. 014-18149 \$ 136,072,000

Tercer piso - Apartamento 301 - M. I. No. 014-18150 \$ 103,810,000

Las partes acordaron la división material del inmueble atendiendo a que el demandante JOSÉ HUMBERTO ZAPATA ARCILA, fue quien realizó los gastos de construcción del proyecto del edificio sobre el lote de terreno de propiedad del menor JERÓNIMO ORTIZ MIRA, y los gastos notariales y de registro, en la siguiente forma:

PARTIDA UNO: Para JERÓNIMO ORTIZ MIRA, menor de edad que se identificado con T. I. No.1.037.856.943 representado legalmente por sus padres Juan Andrés Ortiz Giraldo, identificado con la cédula No. 1.039.022.872 y Flor Ángela Mira Acevedo, identificada con cédula No. 1.039.023.042 se le adjudica por el 50% de sus derechos de propiedad sobre el “Edificio Jerónimos P.H” el APARTAMENTO 101: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con muro que lo separa de las escalas de acceso al segundo piso, en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con el subsuelo donde está construido el edificio; por el CENIT con la losa que lo separa del apartamento

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

201, de la segunda planta del mismo edificio que le sirve de techo. Matricula inmobiliaria No. 014-18148 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó.

PARTIDA DOS: Para JOSÉ HUMBERTO ZAPATA ARCILA, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.545.683 por el 50% de sus derechos de propiedad del Edificio Jerónimos P.H. y el valor de la gestión y desarrollo de construcción del edificio se la adjudica: a) APARTAMENTO 201: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, con puerta de acceso común de los apartamentos 201 y 301, por la calle primera, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con losa que lo separa del apartamento 101, de la misma planta del mismo edificio y que le sirve de piso; por el CENIT con la losa que lo separa del apartamento 301, de la tercera planta del mismo edificio que le sirve de techo. Matricula inmobiliaria No. 014-18149 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó y b) APARTAMENTO 301: Situado en la calle primera número 13- 55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, con puerta de acceso común de los apartamentos 201 y 301, por la calle primera, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con losa que lo separa del apartamento 201, de la misma planta del mismo edificio; por el CENIT con la estructura de madera, tablilla, teja de termo acústica que le sirve de cubierta general al edificio. Matricula inmobiliaria No. 014-18150 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó.

Teniendo en cuenta que la división material del inmueble es acordada por las partes y la misma reúne las exigencias de ley, es procedente acceder a lo solicitado y en consecuencia se imparte aprobación legal a la partición material presentada por los comuneros JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA y JERONIMO ORTIZ MIRA, este último menor de edad representado legalmente por sus padres JUAN ANDRES ORTIZ y FLOR ANGELA MIRA, igualmente se impartirá aprobación al avalúo comercial otorgado a cada uno de los inmuebles que conforman el edificio en propiedad horizontal.

En consecuencia, de lo anterior se ordenará registrar la partición y la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, en las respectivas matriculas inmobiliarias 014-18148, la cual

Palacio de Justicia Cra 4ª - N° 6-12 sector La Terraza piso 2

Email: jmpaljericomed@cendoj.ramajudicial.gov.co

Tel: 8523654

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

corresponde el 100% para el menor Jerónimo Ortiz Mira y en las matrículas inmobiliarias No. 014-18149 y 014-18150 de la ORIP de Jericó, corresponde cada una en un 100% al señor José Humberto Zapata Arcila.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Jericó Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la división material del predio urbano sometido a régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 143, de fecha 20 noviembre de 2021, de la Notaría Única de Tarso, denominado Edificio Jerónimos Propiedad Horizontal “JERONIMOS PH”. Con un área total del lote de 82 metros cuadrados y un área construida en un primer nivel de 77,77 metros cuadrados, área de escalas de acceso al segundo piso de 4,23 metros cuadrados, área construida segundo nivel de 76,79 metros cuadrados, área circulación 3,79 metros cuadrados y área construida tercer nivel de 77,15 metros cuadrados, en consecuencia.

SEGUNDO: APROBAR los avalúos realizados a las unidades inmobiliarias, presentados por la empresa CONSUCCAP, perito CONSUELO CARDONA POSADA, cédula de ciudadanía 43.608.863 de Medellín RAA-AVAL43608863.

TERCERO: IMPARTIR aprobación a la partición realizada por las partes de común acuerdo del Edificio Jerónimos Propiedad Horizontal “JERONIMOS PH, así:

Para el demandado, el menor JERÓNIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente por sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO, el 100% del APARTAMENTO 101: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con muro que lo separa de las escalas de acceso al segundo piso, en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con el subsuelo donde está construido el edificio; por el CENIT con la losa que lo separa del apartamento 201, de la segunda planta del mismo edificio que le sirve de techo, le corresponde a este inmueble la Matricula inmobiliaria 014-18148 ORIP de Jericó.

Para el demandante **JOSÉ HUMBERTO ZAPATA ARCILA**, el 100% del

Radicado N°	053684089001-2022-00134-00
Proceso	VERBAL ESPECIAL -DIVISIÓN MATERIAL-
Demandante	JOSE HUMBERTO ZAPATA ARCILA
Demandado	JERONIMO ORTIZ MIRA, representado legalmente sus padres JUAN ANDRÉS ORTIZ GIRALDO y FLOR ANGELA MIRA ACEVEDO,
Decisión	DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL
A.S.C. N°	GENERAL N° 023 CIVIL N° 012

APARTAMENTO 201: Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, con puerta de acceso común de los apartamentos 201 y 301, por la calle primera, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con losa que lo separa del apartamento 101, de la misma planta del mismo edificio y que le sirve de piso; por el CENIT con la losa que lo separa del apartamento 301, de la tercera planta del mismo edificio que le sirve de techo, corresponde a este inmueble la Matricula inmobiliaria 014-18149 ORIP de Jericó y el 100% del **APARTAMENTO 301:** Situado en la calle primera número 13-55, zona urbana del municipio de Jericó Antioquia, con puerta de acceso común de los apartamentos 201 y 301, por la calle primera, demarcado por los siguientes linderos: “Por el NORTE con predio de la señora Alba Lucía Toro, por el ESTE con predio de Diego León Betancur; por el SUR con la calle 1; por el OESTE en parte con predio de Luz Marleny Betancur y en parte con predio de Alba Lucía Toro, por el NADIR con losa que lo separa del apartamento 201, de la misma planta del mismo edificio; por el CENIT con la estructura de madera, tablilla, teja de termo acústica que le sirve de cubierta general al edificio, corresponde a este inmueble la Matricula inmobiliaria No. 014-18150 ORIP de Jericó.

CUARTO: ORDENAR registrar la partición y la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Jericó, en las respectivas matriculas inmobiliarias 014-18148, la cual corresponde el 100% para el menor Jerónimo Ortiz Mira y en las matrículas inmobiliarias No. 014-18149 y 014-18150 de la ORIP de Jericó, corresponde cada una en un 100% al señor José Humberto Zapata Arcila.

NOTIFÍQUESE



ALBERTO AURELIO CHICA BEDOYA
J U E Z