



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

SENTENCIA N° 177

Medellín, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO : DIVISORIO
RADICACIÓN : 05001-40-03-004-2008-00907-00
DEMANDANTE : GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL
DEMANDADO : EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ

ASUNTO A TRATAR

Pasa el despacho a dictar sentencia dentro del proceso ordinario – División por venta adelantado por **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** contra de **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ**.

PRETENSIONES

Se sintetizan así:

1. Se decrete la venta en pública en subasta del bien inmueble identificado con M.I. 01N-5145974, ubicado en la calle 76 No. 49-34, barrio el Campo Valdés en la ciudad de Medellín y el producto, deducidos los costos del proceso, dividirlo proporcionalmente entre las comuneras acorde a los derechos que tiene cada una.
2. Si la demandada se opusiere, condenarla al pago de las costas procesales.

SUSTENTO FACTICO

Las señoras **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** y **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ**, son propietarias inscritos en común y proindiviso del bien inmueble identificado con M.I. 01N-5145974, la primera sobre el 71.428% (5/7) y la segunda con el 28.572% (2/7) del inmueble en mención. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, la demandante y la demandada no están obligados por pacto o convención alguna a permanecer en la indivisión, por lo cual es procedente la división del inmueble al tenor de los consagrado en el artículo 2334 del C.C.

ACTUACIÓN PROCESAL

TRÁMITE SURTIDO

El 11 de diciembre de 2008 se admitió la demanda de DIVISIÓN POR VENTA instaurada por la señora por **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** contra de **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ**, con respecto al bien inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No. 01N-5145974 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte. (fl. 47 Cdno. ppl.).



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

El día 19 de diciembre de 2008 se notificó personalmente la apoderada de la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ** (fl. 50 Cdno. ppl.), la cual contestó, presentó excepciones de fondo y solicitó mejoras (fls. 54, 55, 59 a 63 y 160 Cdno. ppl.).

Se dio traslado a la parte demandante y se decretó pruebas de la oposición de mejoras presentada (fl. 162 Cdno. ppl.). Posteriormente se negó la oposición, se condenó en costas a la parte demandada y se decretó la división por venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso (fl. 166 a 171 Cdno. ppl.).

En el mismo auto se decretó el secuestro del bien objeto del proceso y se ordenó el avalúo del inmueble, para lo cual se nombró auxiliar de la justicia perito evaluador, el cual se posesionó del cargo el día 10 de junio de 2011 (fl. 194 Cdno. ppl.).

El bien fue secuestrado el 28 de junio de 2011 por el secuestro **BYRON CHAVARRIA ARIZA** (fl. 203 Cdno. ppl.).

Por auto del 25 de octubre de 2011 se decretó la nulidad de todo lo actuado desde 6 de noviembre de 2009, por la muerte de la apoderada de la demandada (fl. 220 Cdno. ppl.) y se suspendió el proceso el día 16 de febrero de 2012 por prejudicialidad, hasta que se proferiera sentencia dentro del proceso de pertenencia tramitado en el Juzgado Trece Civil Circuito de Medellín con radicado 2008-00633, el cual inició **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ**, en contra de **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL Y PERSONAS INDETERMINADAS** (fl. 236 Cdno. ppl.).

El día 9 de julio de 2013 se reanuda las actuaciones al observar que la sentencia proferida por el Juzgado Trece Civil Circuito denegó la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio (fl. 272 Cdno. ppl.) y por auto del 11 de septiembre de 2013 se negó la oposición, se condenó en costas a la parte demandada, se decretó la división por venta en pública subasta del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5145974, del que son condueñas la demandante **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** y la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ**, reconociéndole mejoras esta última y se nombró perito, por economía procesal se dejó al nombrado y posesionado previamente, esto es al señor **FRANCISCO ALONSO JARAMILLO** (fls. 280 a 285 Cdno. ppl.).

El 31 de julio de 2014 el perito presentó el avalúo del inmueble (fls. 343 a 351 Cdno. ppl.), de este se corrió traslado a las partes y se fijó los honorarios del perito (fl. 356 Cdno. ppl.).

El día 2 de octubre de 2014 se fijó fecha para la diligencia de remate (fl. 358 Cdno. ppl.), remate que se pretendía llevar a cabo el 5 de noviembre de 2014, pero fue declarado desierto en vista de que no se presentó ninguna propuesta u oferente, así como el fijado posteriormente (fl. 368, 370 Cdno. ppl.).

Después de dos remates fracasados, el Juzgado Veintinueve Civil Municipal se dispuso a fijar para el 27 de junio de 2017 nueva fecha para llevar a cabo la diligencia de remate (fl. 67 Cdno. 4), pero dicha providencia es recurrida y se ordena a la parte demandada para que dentro de los 10 días presentara el avalúo comercial del inmueble objeto del proceso (fl. 74 Cdno. 4).

La parte demandada cumplió con dicho requerimiento y por auto del 9 de mayo de 2018 se corrió traslado del avalúo comercial presentado por la parte demandada (fl. 279 Cdno. 4), el cual no fue objetado, razón por la cual se procedió a aprobarlo (fl. 291 Cdno. 4).



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

Se fijó nueva fecha para la diligencia de remate y esta efectivamente fue realizada el día 11 de diciembre de 2019, adjudicándosele el bien inmueble objeto de remate al postor **UDIER DE JESÚS ECHAVARRÍA ORTEGA**, quien oferto la suma de \$186.000.000 (fl. 304 Cdno. 4), el 18 de febrero de 2020 se aprobó la diligencia de remate (fl. 376 y 377 Cdno. 4), se dispuso el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y reembolsarse al rematante la suma de \$4.892.600 del producto del remate, para cubrir el concepto de impuesto predial, retención en la fuente y servicios públicos domiciliarios cancelado para la aprobación de dicha diligencia.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren en el presente negocio los presupuestos procesales que son aquellos antecedentes indispensables que permiten decidir de fondo el litigio, como quiera que están satisfechas las condiciones de legalidad que atañen al proceso para su cabal constitución y correcto desenvolvimiento, pues estamos en presencia de demanda en forma, que se tramita respetando los postulados del debido proceso; las partes ostentan capacidad sustancial y procesal, no se avizoran causales de nulidad que vicien el proceso y este despacho tiene competencia para proferirse sentencia que ponga fin al litigio.

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Entregar el producto del remate a las partes en litigio de conformidad con sus respectivos porcentajes, esto es, para la demandante **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** el 71.428% y para la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ** el 28.572%.

PREMISAS JURÍDICAS

Siguiendo el trámite, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 6 del artículo 411 del CGP, es decir, *“Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre las mejoras”*, corresponde en esta instancia del proceso divisorio promovido por la señora **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** en contra de **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ** e indicar cuanto les corresponde a cada una.

CASO CONCRETO

Una vez decretada la división mediante la venta en pública subasta en relación con el inmueble objeto del proceso, distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5145974 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, y surtido el trámite previsto en los artículos 411 y ss. ibídem, se produjo la diligencia de remate que tuvo lugar el 11 de diciembre de 2019, en la cual se adjudicó dicho inmueble a **UDIER DE JESÚS ECHAVARRÍA ORTEGA**, por la suma de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$186.000.000)**.

Teniendo en cuenta que el producto del remate fue de **\$186.000.000** y que de esto se debe descontar la suma de **\$4.892.600** que debe ser entregado al rematante para cubrir el pago



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

que este realizo del impuesto predial, la retención en la fuente y los servicios públicos domiciliarios, quedando en total un saldo de **\$181.107.400** para adjudicarle a las comuneras.

De la documentación anexa quedó establecida la proporción en que la comunera demandante y la demandada son codueñas del inmueble, de la siguiente manera:

La demandante **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** en un 71,428%, equivalente a 5/7 de los derechos del inmueble.

A la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ** en un 28,572%, equivalente a 2/7 de los derechos del inmueble.

De lo anterior, se concluye que la distribución del producto del remate entre los condueños, objeto central de esta providencia, queda de la siguiente manera:

A la demandante **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL**, le corresponde la suma de **\$129.361.393,672** y a la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLON JIMENEZ**, la suma de **\$51.746.006,328**

Ahora bien, vale la pena aprovechar la oportunidad procesal, para efectuar, de una vez, la liquidación de los gastos comunes de la división, al tenor de lo dispuesto en el artículo 413 del CGP, con el fin de hacer la deducción o el reembolso que corresponda, de acuerdo con la misma proporción dicha.

Sobre el particular establece la norma que dichos gastos: “serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa”, y que: “El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro, tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen...”

Seguidamente se relacionan los gastos comunes ocasionados en el curso del proceso de los cuales hay constancia de haber sido sufragados por la parte demandante, a saber: Por certificados de libertad y tradición (folios 37, 37ª y 153 Cdn. ppl., 24 Cdn. 4) **\$48.900**; honorarios del perito (folios 8 Cdn. 4) **\$600.000**; pago de publicaciones de remate (folios 363 Cdn. ppl., 13, 30 y 293 Cdn. 4) **\$540.000**; comunicaciones secuestre (folio 27 Cdn. 4) **\$3.500** para un total de **\$1.192.400**.

De dicho valor **\$1.192.400**, la demandada deberá asumir el 28,572% es decir, **\$340.692,528**, suma reembolsable a la demandante, con deducción del dinero distribuido anteriormente.

Debe tenerse en cuenta que previamente se cobraron otros gastos a la parte demandada por medio de la condena en costas realizada dentro del proceso, dentro de la cual se incluyeron los gastos de notificación del secuestre y los honorarios provisionales de este (fl. 320 Cdn. ppl.), razón por lo cual no resulta procedente proceder a su cobro en esta instancia.

Adicional a esto, se adeudan de mejoras a la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLON JIMENEZ**, que según el informe del perito ascienden a la suma de **\$5.030.000** (fl. 350 Cdn. ppl.) y el pago en que incurrió esta por el certificado de libertad y tradición del inmueble (folio 366 Cdn. ppl.) por el valor de **\$13.500**, para un total de **\$5.043.500**.



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

De dicho valor **\$5.043.500**, la demandante deberá asumir el 71,428% es decir, **\$3.602.471,18**, suma reembolsable a la demandada, con deducción del dinero distribuido anteriormente.

Resumiendo todo lo anterior, se tiene que el saldo a distribuir entre los condueños del inmueble rematado es el siguiente:

- Para la demandante **GABRIELA CASTRILLON VIDAL** la suma de **\$126.099.615,02**.
- Para la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ** la suma de **\$55.007.784,98**.

Teniendo en cuenta el poder general consignado en la Escritura Pública No. 612 del 23 de junio de 2017, allegado por la apoderada de la demandante, en la cual obra el poder general otorgado por la señora GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL a RUTH PATRICIA GARCIA CASTRILLON (fls. 354 a 372 del Cdno. 4), por lo anterior, resulta procedente acceder a la voluntad de la actora y expedir los títulos de la demandante a nombre de esta última.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Distribuir el producto de la venta en pública subasta del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5145974, entre los condueños, en proporción a sus derechos, de acuerdo a la motivación que incluye la liquidación de los gastos comunes de la división, así:

- Para la demandante **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL** la suma de **\$126.099.615,02**.
- Para la demandada **EDITH PATRICIA CASTRILLÓN JIMENEZ** la suma de **\$55.007.784,98**.

SEGUNDO: Ordenar la entrega del dinero que le corresponde a cada una de las partes, tal como lo dispone el numeral 9 del artículo 411 del CGP, previo fraccionamiento a que haya lugar, de los títulos judiciales.

TERCERO: **EXPEDIR** los títulos correspondientes a la demandante **GABRIELA CASTRILLÓN VIDAL**, a nombre de su apoderada general RUTH PATRICIA GARCÍA CASTRILLÓN, de conformidad a la Escritura Pública No. 612 del 23 de junio de 2017.

CUARTO: **FIJAR** como honorarios definitivos al secuestre BYRON CHAVARRÍA ARIZA, la suma de \$200.000 dentro de los cuales se encuentran incluidos los honorarios provisionales fijados en la diligencia de secuestro obrante a folio 203 del Cdno ppal, por el valor de \$200.000. Dicha suma ya fue cancelada por la parte demandante, así que no se le debe ningún concepto al auxiliar.



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

Los honorarios fueron establecidos de esa manera, teniendo en cuenta que la secuestre no administro en ningún momento el inmueble, pues lo dejo en calidad de depósito al demandado.

QUINTO: Efectuada la entrega de dineros conforme a lo ordenado en el numeral primero, **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**MARLY ARELIS MUÑOZ
JUEZ**

10

Firmado Por:

**MARLY ARELIS MUÑOZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN**

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:

fbd421abe9bec6402a91039d21bc258a781e1d259079c8d906ab0634ec70f022

Documento generado en 16/12/2020 04:27:59 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**