



## JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, primero (1°) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso</b>	DIVISORIO POR VENTA DE MENOR CUANTÍA
<b>Demandante</b>	LUCIA DEL SOCORRO GONZALEZ
<b>Demandado</b>	HECTOR OSORIO BERRIO
<b>Radicado</b>	05001-40-03-014-2019-00495-00
<b>Interlocutorio</b>	<b>1589</b>
<b>Asunto</b>	<b>Auto decreta venta, ordena secuestro, desestima reclamación de mejoras y frutos</b>

En atención a que el demandado en el presente proceso divisorio no alegó pacto de indivisión en la contestación de la demanda, de conformidad con el artículo 409 del C.G.P., se procede a decidir sobre la DIVISIÓN POR VENTA, previos los siguientes,

### 1. ANTECEDENTES

El 29 de marzo de 2019 la señora LUCIA DEL SOCORRO GONZALEZ demandó a HECTOR OSORIO BERRIO a efectos que, previo los trámites legales, se decretara la división por venta del bien inmueble identificado con F.M.I. No. 001-726741 (PDF 01, pp. 9-15).

Por auto de fecha 28 de mayo de 2019 se admitió la demanda, se corrió traslado a la parte demandada y se decretó la inscripción de la demanda en dicho F.M.I. (PDF 01, p. 75).

La demanda se notificó en debida forma y en el término de traslado se formularon las excepciones de cosa juzgada y prejudicialidad penal. Además, el demandado solicitó el reconocimiento de mejoras (PDF 01, pp. 87-95).

Por auto del 22 de julio de 2019 se corrió traslado del escrito de reclamación de mejoras (PDF 03, p. 5), frente a lo cual el demandante solicitó el reconocimiento de los cánones dejados de percibir y la contradicción del dictamen pericial aportado (PDF 03, pp. 19-23).

El 16 de septiembre de 2019 se decretaron pruebas y se fijó fecha de audiencia (PDF 03, p. 163).

En la audiencia celebrada el 15 de abril de 2021 se dejó sin valor el dictamen pericial presentado por la parte demandada por la no presencia de la perito a la audiencia (Archivo 13, min. 00:52:50) y no se tuvo en cuenta la petición de frutos efectuada por la parte demandante (Archivo 13, min. 00:55:02).

Resulta procedente entrar a decidir el asunto, previas las siguientes,

## **2. CONSIDERACIONES**

El proceso divisorio tiene como finalidad dar término a una comunidad existente sobre cualquier clase de bien (mueble o inmueble). Su trámite se hace necesario cuando no hay acuerdo total entre los condueños para poner término a la comunidad mediante la división material del bien, si la misma resulta jurídica y físicamente posible, o mediante la venta del bien.

Existen dos tipos de procesos divisorios: la división por venta (*ad valorem*), en el que se pretende la venta de la cosa común, para que una vez realizada se distribuya su producto entre los comuneros; y la división material, en la que los comuneros proponen quedar con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota-parte ideal, indivisa y abstracta, en una parte concreta y determinada.

Se puede demandar o la una o la otra, ya que ambas se excluyen. Sin embargo, puede pedirse la una como principal y la otra de manera subsidiaria. No puede por tanto pretenderse una división mixta en la cual se vende una parte del bien y se divide entre los comuneros la otra. Esto es claro cuando la indivisión recae sobre un objeto único (una finca, una casa, un vehículo), pues no puede un proceso tener dos sentencias, que para el caso sería una de distribución del producto de la venta y otra probatoria de la partición material.

## **3. CASO CONCRETO**

### **3.1. Resolución excepciones de mérito:**

Descendiendo al caso de autos tenemos que se plantearon las excepciones de mérito denominadas "cosa juzgada" y "prejudicialidad penal".

En relación a la cosa juzgada, el demandado argumentó que en el proceso de liquidación de sociedad conyugal Rad. 2011-01107 del Juzgado Cuarto de Familia de Medellín, mediante Sentencia N° 171 de 2013 se partieron los bienes sociales y se hizo la correspondiente adjudicación, por las cuantías allí establecidas, una vez reconocidas las mejoras y gastos hechos por el comunero demandado.

En primer lugar, no hay identidad de objeto ni identidad de causa entre ambos procesos. El proceso divisorio, como se dijo en la parte motiva, busca poner fin a la comunidad que se tiene sobre un bien, a través de su división material o de su venta. Por su parte, el proceso de liquidación de sociedad conyugal busca determinar los bienes que integran el haber social, las deudas que lo afectan, las personas llamadas a participar de él y la proporción en que se les debe adjudicar, más no la división material o por venta de los bienes que lo integran. Incluso un proceso de liquidación de sociedad conyugal puede terminar con la adjudicación a ambos cónyuges de un bien que durante la vigencia de la sociedad era propiedad de solo uno de ellos, dando lugar a la creación de una comunidad. Ante lo cual los excónyuges deberán acudir a un proceso divisorio para resolverla.

En segundo lugar, observa el Despacho que la Sentencia N° 171 de 2013, proferida Juzgado Cuarto de Familia de Medellín, no fue inscrita en el certificado de libertad y tradición del bien objeto del presente proceso divisorio, identificado con F.M.I. No. 001-726741, por lo cual no puede servir de sustento para establecer los porcentajes de copropiedad base de la presente división.

Y, en tercer lugar, la misma parte demandada aportó el auto de fecha 12 de julio de 2017, por medio del cual se declaró terminado el proceso de LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, instaurado por la señora LUCIA DEL SOCORRO GONZALEZ LOPEZ en contra de HECTOR OSORIO BERRIO, con base en la siguiente consideración:

Teniendo en cuenta que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, manifestó en he [sic] escrito que obra a folio 26 que la sentencia que aprobó la partición en el proceso de liquidación de la sociedad conyugal, no aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-726741, y la parte demandante

guardo [sic] silencio cuando dicha respuesta se le puso en conocimiento mediante auto del 5 de junio de la presentación anualidad, y tampoco aportó el certificado de libertad y tradición para verificar la titularidad del inmueble; no queda más que darle cumplimiento al numeral 4 del artículo 126 del CGP; que en su parte pertinente reza: " ... o la reconstrucción no fuere posible, el juez declara terminado el proceso, quedando a salvo el derecho que tenga el demandante para promoverlo de nuevo" (PDF 02, p. 15).

En consecuencia, se desestimará la excepción de cosa juzgada.

Respecto a la excepción denominada "PREJUDICIALIDAD PENAL", se dijo que el 22 de marzo de 2019 el evaluador realizó inspección ocular al inmueble objeto de la Litis, pero que una cosa es inspeccionar el edificio donde está ubicado un apartamento e ingresar al inmueble.

De entrada, se advierte que lo argumentado no tiene ninguna relación con el fenómeno jurídico de la prejudicialidad, que acaece cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial. Por demás la prejudicialidad no es una excepción propiamente dicha sino que es una que da lugar a solicitar de suspensión del proceso, solicitud cuyos requisitos están contemplados en el art. 161 del C.G.P. y que no se cumplen en el presente asunto.

Luego, también se desestimará la excepción denominada "prejudicialidad penal".

### **3.2. Decreta división y ordena secuestro:**

Ahora bien, desestimadas las excepciones, y dado que no fue alegado pacto de indivisión en la contestación de la demanda, no queda otra alternativa que disponer la venta en subasta pública del bien inmueble determinado en la demanda, con el fin de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus derechos. Ver art. 409 del C.G.P.

Los gastos comunes de la división serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan cosa diferente. Ver art. 413 del C.G.P.

Sea la oportunidad para ordenar el secuestro del bien inmueble objeto de división. Ver art. 411 del C.G.P.

El inmueble fue identificado en la demanda de la siguiente manera:

*JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN  
05001 40 03 014 2019 00495 00  
JD*

**PRIMERO:** Mi poderdante señor LUCÍA DEL SOCORRO GONZALEZ LOPEZ, es propietaria del 50%, en común y proindiviso con el comunero HECTOR OSORIO BERRIO, quien fue su esposo hasta el año 2011, siendo este propietario del 50% en común y proindiviso sobre Un lote de terreno con casa de habitación, Tercer piso Apartamento (302) Número 35 C 114 de la Cra 89 de la nomenclatura urbana de Medellín, ubicada en el Barrio Cristóbal la América, con una área de 84.24 metros cuadrados, con sus mejoras, usos y anexidades, determinado por los siguientes linderos: "Por el OCCIDENTE, con el apartamento 301 y escalas que dan a la Cra. 89., por el ORIENTE o parte de atrás, con muro común divisorio que lo separa de la propiedad vecina, POR EL SUR, con muro común que lo separa de propiedad vecina, POR EL NORTE; con muro común que lo separa de propiedad vecina Número 35 C 114 Apto (301), por la parte de ABAJO, con losa común que lo separa del segundo piso, POR ENCIMA, con la techumbre del edificio.

**Matrícula inmobiliaria Nro. 001-726741** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur.

De conformidad con lo establecido en el ACUERDO PCSJA20-11483, del 30 de enero de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, en su art. 6, se dispone comisionar a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO)** para la diligencia de secuestro, a quienes se les enviará el Despacho Comisorio correspondiente con los insertos del caso, con facultades para señalar día y hora para llevar a cabo la diligencia, recibir escrito de aceptación del secuestro y reemplazo del mismo en caso de que el aquí designado no concurra a la diligencia, siempre y cuando se acredite que tuvo noticia por escrito de la diligencia a realizar. El comisionado tiene facultades para ALLANAR de conformidad con lo dispuesto en el art. 112 del C.G.P.

Se designa como secuestro al señor GUSTAVO ADOLFO RESTREPO MUÑOZ, secuestro de la sociedad GERENCIAR Y SERVIR S.A.S., con NIT 900.906.127-0, que se localiza en la CRA 78 88-70 INT 201, MEDELLIN, 3221069, 3173517371, [gerenciaryservir@gmail.com](mailto:gerenciaryservir@gmail.com), auxiliar de la justicia que al momento de aceptar el cargo deberá acreditar tarjeta vigente de la lista de auxiliares de la justicia de conformidad con los requisitos que para dicha actividad exige el Consejo Superior de la Judicatura. Por concepto de honorarios provisionales al auxiliar de la justicia se fija la suma de \$300.000, los cuales deberán ser cancelados por ambas partes.

Comuníquesele al secuestro de conformidad con lo indicado en el art. 49, n. 2 del C.G.P.

### **3.3. No se reconocen mejoras:**

Frente al reconocimiento de mejoras solicitado por la parte demandada, valga lo argumentado en la audiencia celebrada el 15 de julio de 2021, esto es, que el dictamen aportado por la demandada no tendrá valor toda vez que, pese a ser solicitada la comparecencia del perito a dicha audiencia, el mismo no se hizo presente ni allegó excusa para justificar su inasistencia. Ver art. 228 del C.G.P.

Luego, al carecer de valor jurídico el dictamen que soportaba la reclamación de mejoras, no se satisface el requisito exigido por el art. 412 del C.G.P. para la viabilidad de esta pretensión.

En este orden, no se accederá la solicitud de reclamación de mejoras solicitada por la parte demandada.

#### **3.4. No se reconocen cánones de arrendamiento dejados de percibir:**

Al descorrer el traslado de la solicitud de mejoras la parte demandante solicitó el reconocimiento de cánones de arrendamiento dejados de percibir. Esta petición es completamente ajena al trámite del proceso divisorio, en el cual solo se faculta a los comuneros para reclamar mejores en la cosa común, pero no frutos.

Además, de nuevo valga lo argumentado en la audiencia celebrada el 15 de julio de 2021, en la que se dijo que no obstante haberse presentado por la parte demandante una contradicción al dictamen de la perito que no compareció y hacerse alusión a unos frutos, los mismos no podrán ser tenidos en cuenta pues si bien se presentaron como una objeción, no es propio de un proceso de división por venta. Y que, pese a que el artículo 2328 del C.C. señala que los frutos se dividen a prorrata de sus cuotas, es a través de una actuación totalmente diferente a la presente que se resolvería ese asunto. Y que en el incidente de mejoras no puede ser valorado un dictamen que tenga que ver con frutos que se presenten como adición, porque se estaría vulnerando el principio de contradicción porque la parte demandada no tuvo oportunidad de oponerse a él.

Luego, la solicitud de reconocimiento de cánones de arrendamiento dejados de percibir también será despachada desfavorablemente

Con base en lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN,

*JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN  
05001 40 03 014 2019 00495 00  
JD*

## **RESUELVE:**

**PRIMERO: DESESTIMAR** las excepciones de mérito denominadas "cosa juzgada" y "prejudicialidad penal".

**SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** del bien inmueble determinado en la demanda, con el fin de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus derechos.

**TERCERO:** Los gastos comunes de la división serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan cosa diferente.

**CUARTO: ORDENAR** el secuestro del bien inmueble objeto de división. Ver art. 411 del C.G.P.

El inmueble fue identificado en la demanda de la siguiente manera:

**PRIMERO:** Mi poderdante señor LUCÍA DEL SOCORRO GONZALEZ LOPEZ, es propietaria del 50%, en común y proindiviso con el comunero HECTOR OSORIO BERRIO, quien fue su esposo hasta el año 2011, siendo este propietario del 50% en común y proindiviso sobre Un lote de terreno con casa de habitación, Tercer piso Apartamento (302) Número 35 C 114 de la Cra 89 de la nomenclatura urbana de Medellín, ubicada en el Barrio Cristóbal la América, con una área de 84.24 metros cuadrados, con sus mejoras, usos y anexidades, determinado por los siguientes linderos: "Por el OCCIDENTE, con el apartamento 301 y escalas que dan a la Cra. 89., por el ORIENTE o parte de atrás, con muro común divisorio que lo separa de la propiedad vecina, POR EL SUR, con muro común que lo separa de propiedad vecina, POR EL NORTE; con muro común que lo separa de propiedad vecina Número 35 C 114 Apto (301), por la parte de ABAJO, con losa común que lo separa del segundo piso, POR ENCIMA, con la techumbre del edificio.

**Matrícula inmobiliaria Nro. 001-726741** de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur.

De conformidad con lo establecido en el ACUERDO PCSJA20-11483, del 30 de enero de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, en su art. 6, se dispone comisionar a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO)** para la diligencia de secuestro, a quienes se les enviará el Despacho Comisorio correspondiente con los insertos del caso, con facultades para señalar día y hora para llevar a cabo la diligencia, recibir escrito de aceptación del secuestro y reemplazo del mismo en caso de que el aquí designado no concurra a la diligencia, siempre y cuando se acredite que tuvo noticia por escrito de la diligencia a realizar.

El comisionado tiene facultades para ALLANAR de conformidad con lo dispuesto en el art. 112 del C.G.P.

Se designa como secuestre al señor GUSTAVO ADOLFO RESTREPO MUÑOZ, secuestre de la sociedad GERENCIAR Y SERVIR S.A.S., con NIT 900.906.127-0, que se localiza en la CRA 78 88-70 INT 201, MEDELLIN, 3221069, 3173517371, [gerenciaryservir@gmail.com](mailto:gerenciaryservir@gmail.com), auxiliar de la justicia que al momento de aceptar el cargo deberá acreditar tarjeta vigente de la lista de auxiliares de la justicia de conformidad con los requisitos que para dicha actividad exige el Consejo Superior de la Judicatura. Por concepto de honorarios provisionales al auxiliar de la justicia se fija la suma de \$300.000, los cuales deberán ser cancelados por ambas partes.

Comuníquesele al secuestre de conformidad con lo indicado en el art. 49, n. 2 del C.G.P.

**QUINTO: NO ACCEDER** a la solicitud de reclamación de mejoras elevada por la parte demandada.

**SEXTO: NO ACCEDER** a la solicitud de reconocimiento de cánones de arrendamiento dejados de percibir elevada por la parte demandante.

## **NOTIFIQUESE**

**JULIÁN GREGORIO NEIRA GÓMEZ**

**JUEZ**

JD

Firmado Por:  
Julian Gregorio Neira Gomez  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 014  
Medellin - 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

*JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN*  
*05001 40 03 014 2019 00495 00*  
JD

Código de verificación: **cc83dbb33b65c6b0763da85e8579bf1658ef5f69c05e28a04aad550288e964bb**

Documento generado en 01/09/2022 11:59:03 AM

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