



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, doce (12) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	Divisorio
Demandante:	Matilde Elizabeth López Gutiérrez
Demandado:	Julio Ernesto Estrada Rincón
Radicado:	05001310300120220022100
Decisión:	Decreta División

La señora **MATILDE ELIZABETH LOPEZ GUTIERREZ** por intermedio de mandatario judicial, el día 23 de junio de 2022 presentó demanda en contra del señor **JULIO ERNESTO ESTRADA RINCÓN**, pretendiendo que por los trámites del proceso **DIVISORIO** se decrete la **VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** de los bienes comunes que más adelante se describirán, para que el producto de la subasta se distribuya entre los comuneros (demandante y demandado) en la misma proporción en que participan del derecho de dominio.

Los bienes objeto de la división por venta solicitada, se describen de la siguiente manera: **APARTAMENTO 501**, piso 5, Bloque A identificado con matrícula inmobiliaria número 001-210664 y **GARAJE No. 3** identificado con matrícula inmobiliaria número 001-210637 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur Medellín, situados en la calle 32A No. 70-21, Edificio Rosales I, de Medellín, los cuales fueron adquiridos por las partes según Escritura Pública No. 31 del 10 de enero de 1980, de la Notaría Octava del Círculo de Medellín, donde se pueden encontrar los linderos de cada uno.

Como fundamento de las pretensiones, se expresó que mediante Escritura Pública N° 31 del 10 de enero de 1980, de la Notaría Octava del Circulo de Medellín, las partes son copropietarias en igual porcentaje del 50% de los bienes referidos, según consta en las

anotaciones 2 y 3 de los certificados de libertad y tradición con matrículas inmobiliarias números 001-210637 y 001-210664 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

La señora MATILDE ELIZABETH no quiere permanecer en la indivisión material de los bienes inmuebles descritos por no poder ser objeto de división material, ya que son inmuebles que consta de apartamento y parqueadero.

El señor JULIO ERNESTO, no ha querido allanarse a efectuar con la demandante la división extra procesal de los bienes inmuebles, a pesar de tener ambos la libre administración de sus bienes.

Por autos del 1 y 9 de agosto de 2022, se consideró la demanda ajustada a las exigencias legales y en tal virtud se le admitió y se corrigió el auto admisorio, ordenándose la tramitación propia del asunto, disponiéndose el traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días como lo previene el artículo 409 del Código General del Proceso.

En ese mismo auto se ordenó la INSCRIPCION DE LA DEMANDA en los folios de matrículas inmobiliarias correspondientes a los bienes en litigio, medida que se perfeccionó como consta en los documentos 23 a 26 del expediente digital^{1 2}.

La notificación se surtió personalmente por correo electrónico del auto admisorio de la demanda y corrección del auto admisorio al señor JULIO ERNESTO ESTRADA RINCÓN como consta en el documento 12 del expediente³, quien no contesto la demanda, por lo que se infiere claramente que lo que ahora se sigue es un pronunciamiento del despacho acerca de lo pretendido con el libelo de demanda ante la falta de oposición como claramente quedó definido, pues en el inciso 1º del artículo 409 del C. G. del P., tienen previsto que si en la contestación a la demanda no se formula oposición, el juez debe decretar la división en la forma solicitada.

¹ [23ORIPRemiteRespuestaRegistraMedida08-05-2023.pdf](#)

² [24ORIPRegistraMedidas.pdf](#)

³ [12AcuseRecibido.pdf](#)

CONSIDERACIONES:

I.- PRESUPUESTOS PROCESALES: Aparecen cumplidos los de VALIDEZ DEL PROCESO que significan ausencia de circunstancias determinantes de nulidad de la actuación como el trámite adecuado, la competencia del juzgado y la capacidad para comparecer al proceso. Igualmente aparecen cumplidos los de CONDUCCIÓN EFICAZ DEL PROCESO al pronunciamiento de decisión de fondo en torno a lo pretendido, como ausencia de circunstancias frente a las cuales el juez está obligado a declarar inhibición para adoptar esa decisión de mérito, presupuestos éstos entre los que se cuenta la idoneidad de la demanda, la legitimación en la causa de los litigantes desde el punto de vista formal que se deduce de la afirmación que contiene la demanda atribuyendo a las partes las condiciones legitimantes, la de comuneros o condueños de los inmuebles cuya división se pretende; el interés jurídico de la parte demandante que resulta de la consideración conforme a la cual pide pronunciamiento útil para sí, el que le permitirá sustituir una situación jurídica por otra, la de condueños en proindivisión de un bien inmueble, por la de sujetos de derecho que termina esa situación y la cambia por la de quien recoge en dinero el valor de su derecho cuotativo de dominio; y la ausencia de cosa juzgada de conformidad con los arts. 303 y 304 del C. G. del P.

II.- LA TUTELA DE LA PRETENSIÓN POR LA NORMA SUSTANCIAL: Como ha quedado definida la posibilidad de emitir pronunciamiento en torno a la demanda y averigüado que será decisión de fondo al respecto, corresponde ahora conocer la orientación de ese pronunciamiento, esto es, saber si responderá a la demanda de manera positiva o negativa, precisando que será positiva la respuesta si la pretensión aparece tutelada por la norma sustancial, lo que sucede cuando los hechos narrados en la demanda y probados en el proceso, se identifican con el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que la parte demandante persigue.

El inciso 1° del artículo 406 del C. G. del P., es del siguiente tenor: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.”*. Esta norma procesal se debe

armonizar con la sustantiva del artículo 1374 del C.C. y el artículo 1134 de la Ley 105 de 1931 que establece: *“El que conforme a lo dispuesto en el Código Civil no está obligado a permanecer en la indivisión, puede pedir que la cosa común se parta materialmente, o se venda para distribuir su producto.”*.

Bien se deduce de las disposiciones citadas, que los elementos estructurales de la pretensión de división del bien común, ya material, ya ad valorem, son dos: La calidad de condueños del bien de cuya división se trata, que corresponde a las partes en el proceso y sólo a ellas, puesto que el inciso 2° del artículo 406 C.G.P. ordena que la demanda se dirija contra todos los condueños; y la inexistencia de la obligación de los comuneros de permanecer en la indivisión, obligación que únicamente puede derivar de la convención de los condueños y que en su término de duración no puede superar el de cinco años, de conformidad con el inc. 2° del art. 1.374 del C.C.

La demostración del primer elemento estructural de la pretensión, comprueba también la legitimación en causa activa y pasiva sustancial o material, puesto que las partes en el proceso de división del bien común han de ser condueñas de la cosa cuya división se pretende, solamente ellas y todas ellas como antes se anotó. La afirmación de esas condiciones que de sí misma y con relación al demandado hace en la demanda la parte actora, legitima formalmente en causa, pero desde el punto de vista sustancial o material, requiere la demostración de las calidades afirmadas, y esa prueba se tiene en cuenta como presupuesto de la pretensión deducida, de manera que su ausencia, independientemente de la ausencia de requisitos y anexos de la demanda, determina que la pretensión se decida de manera negativa.

Por exigencia del inciso 2° del art. 406 del Estatuto General del Proceso, con la demanda incoativa de proceso de división del bien común en cualquiera de sus modalidades, debe aportarse la prueba de las calidades legitimantes, esto es, la prueba de que demandante y demandado son condueños del bien litigado, aparte del certificado del registrador de II.PP. Si el bien es de aquellos sujetos a registro, que ha de comprender, de ser posible, un período de diez años. En consideración a esa exigencia legal, al inicio, al tiempo de realizar el examen preliminar de la demanda que norma el artículo 82 del C. G. del P., ha debido quedar constatada la legitimación sustancial o

material en causa de las partes, pero como puede suceder que esa prueba no dé cuenta de una situación real, bien porque la aportada haya sido falseada, ya porque siendo verídica sus datos no correspondan a la situación del bien al tiempo de ser presentada la demanda sino a una anterior, ya en virtud de otras circunstancias y a la actividad probatoria de las partes o la decisión oficiosa del juez que al respecto puede haber demostrado la situación, es necesario que al tiempo de decidir se reexamine toda la prueba existente relacionada con el punto y así se provea respecto de la procedencia de la división pretendida.

III.- LOS ELEMENTOS DE LA PRETENSION PARA EL ASUNTO QUE SE DESPACHA: La adquisición por parte de determinado sujeto de derecho, del derecho real de dominio, exclusivo o en comunidad proindiviso en Colombia, exige la actuación consecuyente y conjugada de dos fenómenos: EL TÍTULO Y EL MODO.

El artículo 765 del C.C. refiere a los justos títulos de adquisición del dominio y los demás derechos reales, con una imprecisión en la enunciación de los llamados TITULOS CONSTITUTIVOS DE DOMINIO, como es sabido, pero correcta en cuanto alude a los traslaticios o traslativos, entre los que menciona la venta, la permuta, la donación entre vivos, los actos legales de partición etc.

La venta fue precisamente el aludido en la demanda, como el título que dio origen a la comunidad de dueños sobre el inmueble de cuya división aquí se trata, al hacer condueños de esos bienes demandante y demandado y que debe efectivizarse a través del modo derivativo de adquirir que es la tradición, la que es solemne cuando se cuestiona de la relacionada con bienes raíces, como lo dispone el art. 756 del C.C. y consistente en la inscripción del título en la correspondiente oficina de Registro de II.PP.

Con la demanda se aportaron los certificados de libertad y tradición de los inmuebles referidos y la Escritura Pública No. 31 del 10 de enero de 1980 de la Notaria Octava del Círculo de Medellín que da cuenta que las partes demandante demandada adquirieron en la proporción atrás indicada, en proindiviso de los inmuebles en referencia lo que ciertamente les determina como dueños en proindiviso de ese bien,

por lo que aparece probado, como lo exige el art. 256 del C. G. del P., el título de dominio del litigante que en la demanda se invocó y el demandado aceptó por no haber presentado válida oposición, lo que también acredita que solamente ellos, demandantes y demandado, tienen la calidad de condueños sobre ese bien y en la proporción señalada.

La demanda fue inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias mencionadas, legajada en documento 25 y 26 del expediente digital se puede constatar que se mantiene sin modificación la situación jurídica que se ha predicado respecto de los inmuebles litigados, lo que quiere decir que está demostrado el primero de los elementos que estructuran la pretensión deducida, la CALIDAD DE CONDUEÑOS UNICOS DE DEMANDANTE Y DEMANDADA.

Y en cuanto a la AUSENCIA DE PACTO DE INDIVISION ATENDIBLE, puede afirmarse que en la documentación aportada no se observa ningún convenio que impida concluir con la demostración de ese elemento estructural de la pretensión. El despacho ha de estarse a la afirmación que en tal sentido se hizo en la demanda, y que el demandando no contestó la demanda, y por no haberse probado lo contrario.

Todo lo anterior significa que la pretensión está tutelada por la norma sustancial y debe por lo tanto ser acogida, esto es, se debe decretar la división por venta de los inmuebles que son propiedad común de la demandante y demandado, para que el producto del remate se distribuya entre los comuneros en proporción a sus derechos, pues mediante Escritura Pública No. 31 del 10 de enero de 1980 de la Notaría Octava del Círculo de Medellín (archivo 08 expediente) los inmuebles fueron vendidos siendo debidamente inscritos, tal como consta en los certificados de libertad allegados con la demanda, y en el obtenido en razón del registro de la misma (archivos 25 y 26 expediente).

La decisión anunciada debe complementarse atendiendo el inciso 1º del artículo 411 del C. G. del P., que hoy se debe concordar con lo previsto en el inciso 2 del artículo 226 Ibídem, con la orden de avalúo de los bienes comunes que se subastaran, efecto para el cual se tendrá

en cuenta el avalúo presentado por la demandante, a menos que por no encontrarnos en presencia de incapaces, las partes decidan señalar el valor de los bienes de común acuerdo.

También debe tenerse en cuenta el citado artículo 411 en cuanto dispone que decretada la venta de la cosa común se ordenará su secuestro y una vez practicado, se debe proceder al remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, siendo la base para hacer postura el total del avalúo, teniendo en cuenta que si se frustra la primera licitación, la base de las siguientes es el 70% del mismo avalúo; resulta claro por tanto que las normas que se deben atender como regimentadoras del remate del bien común que concretará su división, son las de los artículos 448 a 461 ibídem, esto es con la excepción ya mencionada respecto del avalúo, y que por tal razón se debe decretar ahora el EMBARGO y SECUESTRO.

Los gastos comunes de la división corren a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, precisando que esos gastos comunes no son costas del proceso que en este caso no se impondrán porque la parte demandada no se opuso y no hubo controversia (inciso 1° del art. 365 del C. G. del P.), sino los que ocasionen los actos que realmente preparan la venta, como el embargo, secuestro y avalúo, si fuere el caso, que sí serán asumidos por las partes en proporción a sus derechos.

De conformidad con lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

1°.- DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA EN PÚBLICA SUBASTA de los inmuebles que son de propiedad común de la demandante **MATILDE ELIZABETH LOPEZ GUTIERREZ** y del demandado **JULIO ERNESTO ESTRADA RINCON**, debidamente determinados en la motivación.

2°.- DECRETAR el EMBARGO y SECUESTRO de los inmuebles comunes cuya división por venta se ha decretado. Para el perfeccionamiento del embargo OFÍCIESE al señor Registrador de

II.PP. de Medellín -Zona Sur, solicitándole que inscriba en los folios de matrículas inmobiliarias números **001-210664** y **001-210637**. Para el secuestro, si resultare pertinente una vez perfeccionado el embargo y allegado el certificado a que alude el art. 601-1 del C. G. del P., se **COMISIONARÁ** a los Juzgados Transitorios Civiles Municipales (Reparto) de la ciudad de Medellín creados por el ACUERDO PCSJA18-11062 del 24 de julio de 2018 en su Artículo 4º, con amplias facultades como señalar fecha y hora para la diligencia, designar secuestre, fijar honorarios provisionales, allanar, resolver oposiciones, resolver reposiciones, conceder apelaciones, etc.-

3º. ORDENAR, que una vez practicada la diligencia de secuestro de los bienes inmuebles objeto de división, se proceda a su remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo. Art. 411 C.G.P.

4º. PRECISAR que el producto del remate de ese bien se distribuirá entre los mencionados dos (2) condueños en proporción a sus derechos sobre el mismo.

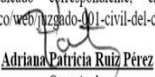
5º.- DISPONER que los gastos comunes de la división corran por cuenta de las partes en proporción a sus derechos, como se explicó en la parte motiva.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente, PERSONALMENTE con su remisión (Ley 2213 de 2022) o por ESTADOS ELECTRÓNICOS (C.G.P.), cuyo número de estado y contenido de la actuación, inclusive para efectos de constatar su autenticidad, hallará alojado en el Micrositio asignado a este Juzgado por la Rama Judicial, en la fecha y con el radicado correspondiente, en la siguiente dirección: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-medellin/105>.


Adriana Patricia Ruiz Pérez
Secretaria

A.R.