



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

<b>PROCESO</b>	ESPECIAL - DIVISORIO (DIVISIÓN POR VENTA)
<b>DEMANDANTE</b>	SAÚL TAVERA MAYA
<b>DEMANDADA</b>	CLAUDIA MÓNICA LONDOÑO HOLGUÍN
<b>RADICADO</b>	05001 31 03 <b>002 2022 00085 00</b>
<b>TEMA Y SUBTEMA</b>	EL PROCESO DIVISORIO Y EL DERECHO DEL COMUNERO A NO PERMANECER EN COMUNIDAD.
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>AUTO INTERLOCUTORIO N° 043</b>
<b>DECISIÓN</b>	PROSPERAN PRETENSIONES. SE DECRETA LA DIVISIÓN POR VENTA.

Delanteramente habrá de indicarse que, se agrega al libelo y se pone en conocimiento de las partes la inscripción de la cautela sobre los inmuebles objeto de litigio.

### I. DE LA DEMANDA

El señor Saúl Tavera Maya, obrando por conducto de apoderado debidamente constituido, presentó demanda divisoria por venta de la cosa común frente a la comunera Claudia Mónica Londoño Holguín, respecto a los siguientes bienes inmuebles:

001-974204, 001-1007384 y 001-990826 inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - zona sur.

Como fundamento de la demanda se expusieron los siguientes **HECHOS**:

Indicó que los señores Saúl Tavera Maya y Claudia Mónica Londoño Holguín en calidad de compradores, suscribieron contrato de compraventa para la adquisición de los siguientes inmuebles:

1. Apartamento 1308 ubicado en el conjunto residencial Rio Campestre de la ciudad de Medellín, con FMI 001-974204.
2. Parqueadero 122 ubicado en el conjunto residencial Rio Campestre de la ciudad de Medellín, con FMI 001-990826.
3. Cuarto útil 517 ubicado en el conjunto residencial Rio Campestre de la ciudad de Medellín, con FMI 001-1007384.

Que, los linderos generales del apartamento 1308 y del parqueadero 122, son los indicados en la Escritura Pública N°. 12693 del 16 de octubre de 2008, otorgada por la Notaría 15 del Círculo de Medellín.

Y, que los linderos del cuarto útil 517 son los enunciados en la Escritura Pública N°. 11108 del 21 de septiembre de 2009, otorgada por la Notaría 15 del Círculo de Medellín.

Sostuvo que los copropietarios Saúl Tavera Maya y Claudia Mónica Londoño Holguín perfeccionaron afectación a vivienda familiar, la cual fue debidamente protocolizada en la Escritura Pública N°. 12693 del 16 de octubre del 2008 de la Notaría 15 del Círculo de Medellín.

Agregó que, el demandante no está obligado a permanecer en comunidad y, teniendo en cuenta que los referidos inmuebles no son susceptibles de división material, solicita la división en la modalidad de venta.

Que, la composición de los derechos es la siguiente: Saúl Tavera Maya 50%, Claudia Mónica Londoño Holguín 50%.

Por último, habrá de precisarse que no se pactó entre las partes indivisión alguna.

## **II. DE LO ACTUADO.**

Mediante auto fechado 20 de agosto de 2021, el Juzgado Once Civil Municipal de Oralidad de Medellín admitió la demanda (folio 5).

Luego, por medio de escrito calendado 29 de septiembre del mismo año, la parte

demandada presentó excepciones previas a la demanda (archivo 9); ante lo cual, aquella Judicatura declaró probada la "falta de competencia" para conocer del asunto y, en consecuencia, ordenó su remisión a los Jueces Civiles del Circuito de Oralidad de la Localidad (archivo 11).

Fue así como, el 18 de marzo adiado, este despacho avocó conocimiento de la demanda (archivo 15) y, resolvió la excepción previa que se encontraba pendiente "Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales"; la que declaró no probada en auto del 01 de abril de 2022 (archivo 16).

Acto seguido, se admitió la demanda en proveído del 27 de abril de la anualidad (archivo 18), y se ordenó la notificación del extremo pasivo por estados, quien, al momento de contestar la demanda, no se opuso a las pretensiones de la misma, no alegó pacto de indivisión y no pidió pruebas (archivo 25).

Así las cosas, procede el Despacho a pronunciarse, previas las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES**

Sometido al conocimiento el asunto que ahora nos ocupa, advierte el Despacho que es competente para continuar con el trámite del mismo, las partes intervinientes con capacidad de ejercicio de sus derechos vienen siendo debidamente representadas; asimismo, en la demanda concurren los requisitos para dar cauce al proceso y ello conducirá a proceder en la forma indicada en el artículo 410 del CGP, acerca de la división solicitada por la parte demandante en sus pretensiones.

El derecho de propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquél. Por eso se dice que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene un derecho de dominio sobre determinado bien, pero no puede individualizar la parte específica que sobre él recae, lo que conlleva en muchos casos a dificultades para su adecuada utilización o explotación, por la división de criterios que los titulares pretenden tener en cuanto a su destino.

Por lo antes expuesto, el legislador ha proporcionado los instrumentos legales necesarios para poner fin a las comunidades, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, el cual prescribe:

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

A su vez, el inciso 1º del art. 406 del CGP, expone:

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.  
La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños (...).”.

Así, en este caso los Certificados de Tradición y Libertad de los bienes trabados en la Litis -001-974204, 001-1007384 y 001-990826-, inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - zona sur, dan cuenta de la existencia de la comunidad entre las partes, sobre los inmuebles cuya división se solicita y en la proporción de copropiedad antes indicada.

Hay así entre las partes de la contienda una comunidad en cuanto son propietarios en común y proindiviso de una cosa singular.

De acuerdo con el artículo 2334 del Código Civil, el comunero que no está obligado a permanecer en indivisión puede pedir que la cosa común se parta materialmente o se venda para que su producto se distribuya entre los comuneros. Por su parte, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 407 del CGP, “(...) la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”.

A una comunidad se le pone fin mediante la división material o la venta en pública subasta, medios que tienen características totalmente distintas, pues la una culmina con la sentencia aprobatoria de la partición, en tanto que la otra finaliza con el auto que aprueba el remate, así partan de un supuesto procesal común.

Por todo lo anterior, y atendiendo a que el demandante está haciendo uso de su derecho de no permanecer en indivisión, al no tener pacto en contrario, y al solicitarse la división de los bienes mediante la venta en pública subasta, petición frente a la cual no se presenta oposición, se resolverá conforme a lo pedido con fundamento en lo preceptuado por el artículo 410 del CGP.

Los gastos que se causen en el transcurso del proceso correrán a cargo de los comuneros, en proporción a sus derechos, sin que haya lugar a condena en costas, de conformidad con los artículos 365 y 413 del CGP.

Corolario de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA** en pública subasta de los bienes inmuebles que, en común y proindiviso tienen los señores SAÚL TAVERA MAYA y CLAUDIA MÓNICA LONDOÑO HOLGUÍN, así:

-Apartamento 1308 ubicado en el conjunto residencial Rio Campestre de la ciudad de Medellín, con FMI 001-974204.

-Parqueadero 122 ubicado en el conjunto residencial Rio Campestre de la ciudad de Medellín, con FMI 001-990826. Los linderos generales de ambos inmuebles son los indicados en la Escritura Pública N°. 12693 del 16 de octubre de 2008, otorgada por la Notaría 15 del Círculo de Medellín.

-Cuarto útil 517 ubicado en el conjunto residencial Rio Campestre de la ciudad de Medellín, con FMI 001-1007384. Los linderos generales son los enunciados en la Escritura Pública N°. 11108 del 21 de septiembre de 2009, otorgada por la Notaría 15 del Círculo de Medellín.

**SEGUNDO: DECRETAR** el **EMBARGO** y **SECUESTRO** de los inmuebles comunes, cuya división por venta se ha decretado. Para el perfeccionamiento de los embargos, **Ofíciase** al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín - zona sur, solicitándole que inscriba el embargo en los FMI 001-974204, 001-

990826 y 001-1007384.

Inscrito el embargo sobre los referidos bienes, se procederá a su secuestro, comisionando para el efecto a los Jueces Civiles Municipales para el conocimiento exclusivo de despachos comisorios de Medellín ®.

**TERCERO. DECRETAR** el avalúo de los inmuebles descritos en el numeral primero. Para el remate se aplicarán las disposiciones propias del proceso ejecutivo, la base para hacer postura será del 100% del avalúo; frustrado este se repetirá cuantas veces sea necesario, pero la base ya será del 70%, sin perjuicio de que, en cualquier momento, inclusive antes del remate, todos los comuneros capaces señalen nuevo precio, mayor o menor como base de remate.

**CUARTO:** Establecer que, los gastos comunes de la división estarán a cargo de los comuneros, en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa, conforme a lo dispuesto en el artículo 413 del CGP.

**QUINTO: NO SE CONDENA EN COSTAS**, por no existir oposición de la parte demandada a la división.

## NOTIFÍQUESE

**BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA  
LA JUEZ**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 191

Fijado hoy en la página de la rama judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/>

Medellín 13 de diciembre de 2022

**YESSICA ANDREA LASSO PARRA  
SECRETARIA**

Firmado Por:  
Beatriz Elena Gutierrez Correa  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
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

Código de verificación: **edecff3dd109ef307b7f4b31b34b3804f40af3a8d4f23c5509cfde246977db3f**

Documento generado en 12/12/2022 11:14:02 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**