



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, tres (03) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	ESPECIAL – DIVISORIO POR VENTA
DEMANDANTE	VÍCTOR ALFONSO ARANGO TORO
DEMANDADOS	JHON JAVIER GONZÁLEZ GONZÁLEZ LINDA YULIANA GONZÁLEZ MORENO KELVIN DAVID GONZÁLEZ MOSQUERA
RADICADO	05001 31 03 002 2023 00391 00
TEMAS Y SUBTEMAS	EL PROCESO DIVISORIO Y EL DERECHO DEL COMUNERO A NO PERMANECER EN COMUNIDAD.
ASUNTO	DECRETA DIVISIÓN POR VENTA. DECRETA SECUESTRO.

Procede el Despacho a estudiar la viabilidad de decretar la división por venta dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 406 del CGP y demás normas concordantes, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho.

I. ANTECEDENTES

El señor Víctor Alfonso Arango Toro, obrando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda con pretensión declarativa de división por venta de la cosa común, contra los señores Jhon Javier González González, Linda Yuliana González Moreno y Kelvin David González Mosquera, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 93 N°50B-34 de Medellín (dirección catastral), distinguido con Matrícula Inmobiliaria N° 01N-27825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte.

Según el certificado de tradición del inmueble, el bien antes descrito está delimitado así: "Un lote de terreno con casa de tapias tejas mejoras y anexidades situado en esta ciudad en el Barrio Berlín, en la manzana No 21, que mide 280 vs2, que linda por el

frente que da al sur en 5.60 MTS con la Calle No 2, por el occidente, en 32 MTS con lotes que fueron de Sebastián Restrepo J, por el norte en 5.60 MTS, con una casa que fue de Aldemar Franco, por el oriente, en 82 MTS con predio de Rubén A y Martín E Restrepo; la casa está marcada con el No 50 – B – 34 en su puerta de entrada, situada en la Calle 93 del Barrio Berlín.”

Como fundamentos de la demanda, se expusieron los siguientes **hechos**:

Que la demandante celebró con la señora Kendra Mosquera, un contrato de mutuo o préstamo con interés, el cual fue garantizado con hipoteca de primer grado y elevado a Escritura Pública No.1036 del 23 de junio de 2017, otorgada en la Notaria Única de Sabaneta.

Que, de igual manera, mediante Escritura Pública No 193 del 02 de febrero de 2018, la señora Kendra Mosquera, transfirió a título de venta a favor del señor Víctor Alfonso Arango Toro, el derecho real de dominio, propiedad y posesión material que tenía, sobre el 25% del siguiente bien inmueble: “Un lote de terreno con casa de tapias tejas mejoras y anexidades situado en esta ciudad en el Barrio Berlín, en la manzana No 21 que mide 280 vs2, que linda por el frente que da al sur en 5.60 MTS con la Calle No 2, por el occidente en 32 MTS con lotes que fueron de Sebastián Restrepo J, por el norte en 5.60 MTS, con una casa que fue de Aldemar Franco por el Oriente, en 82 MTS con predio de Rubén A y Martín E. Restrepo; la casa está marcada con el No 50 – B – 34 en su puerta de entrada, situada en la Calle 93 del Barrio Berlin.”

Que sobre el inmueble identificado con MI 01N-27825, ostentan el derecho real de dominio según lo que se desprende del certificado de tradición del citado predio: Víctor Alfonso Arango Toro, en un 25%; Linda Yuliana González Moreno, en un 25%; Jhon Javier González González, en un 25%, y Kelvin David González Mosquera, en un 25%.

Que el demandante, Víctor Alfonso Arango Toro, no está obligado a permanecer en la indivisión por convenio alguno, siendo los codueños renuentes a alcanzar acuerdos conciliatorios o realizar transacciones extraprocesales para poner fin a la comunidad.

Que el demandante, no ha podido hacer uso del inmueble objeto del proceso, por

cuanto el mismo no está desenglobado, y ninguno de los propietarios ha querido vender ni hacer entrega material del mismo.

Que el inmueble no admite división material, por cuanto el derecho material de los codueños se desvalorizaría por el fraccionamiento.

El bien tiene un avalúo catastral en la suma de Cuatrocientos Noventa Y Tres Millones Treinta Mil Pesos ML (\$493´030.000,00).

El inmueble se encuentra avaluado comercialmente en la suma de, Setecientos Cuarenta Y Ocho Millones Trescientos Treinta Y Seis Mil Cuatrocientos Setenta Y Siete Pesos ML (\$748´336.477,00), para lo cual adjunta dictamen pericial.

Solicitando entonces el actor, decretar la venta de la cosa común, ordenándose el secuestro de ella y posterior proceder al remate de la misma, en la forma prescrita en el artículo 411 del CGP.

De igual manera, peticionaba la condena en costas y gastos procesales a los demandados.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Una vez subsanados los requisitos de que adolecía la demanda, se admitió por auto del 09 de diciembre de 2022, y se ordenó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de litigio, conforme a lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso.

La notificación a los demandados se surtió por aviso, pudiéndose constatar que de la documentación obrante en archivo PDF 42 la misma reunía los requisitos del artículo 292 del CGP, aunado a que las diligencias tuvieron un resultado positivo.

Notificación, que al tenor del artículo 292 del CGP, se tuvo como surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso, 16 noviembre de 2023; empezando a correr los términos de la demanda, pasados los tres (3) días referidos en el artículo 91 Ibídem. Aun así, los demandados, Jhon Javier González

Moreno, Linda Yuliana González Moreno, Kelvin David González Mosquera, a pesar de estar notificados de la demanda, guardaron silencio, no ejercieron su derecho de defensa, y tampoco alegaron pacto de indivisión

Con lo cual, más que vencido el término del traslado de la demanda, artículo 409 del CGP, es del caso, y con fundamento en lo dispuesto en la misma norma, pronunciarse sobre la venta solicitada.

Procede el Despacho a manifestarse, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Inicialmente, es pertinente anotar que con anterioridad se verificó el cumplimiento de los presupuestos procesales como son jurisdicción, competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, demanda en forma y no se observó causal de nulidad que debiera declararse; tampoco merecen reparo alguno los presupuestos axiológicos, por lo que el Juzgado procede a resolver lo que en derecho corresponde.

Ahora, para la decisión del presente asunto, es necesario tener en cuenta que conforme a lo expuesto en el artículo 1374 del C. C., "ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario (...)".

Respecto del derecho de división, el artículo 2334 del C.C., establece: "En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto".

En línea con lo anterior, el artículo 406 del Código General del Proceso, preceptúa: "Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto". Adicionalmente, la citada norma establece que la demanda debe dirigirse contra todos los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.

Lo anterior, significa que cada condueño tiene el derecho de pedir la división en cualquier momento, a no ser que exista un plazo que establezca copropiedad temporal o que se trate de una comunidad forzada de las establecidas en los artículos 904 y 909 a 917 del Código Civil.

En tratándose de división de la cosa común, el artículo 406 del Estatuto Procesal contempla dos modalidades: (i) la división material de la cosa común o, (ii) la división por venta para que se distribuya el producto.

Se deduce de lo antes expuesto, que la división material o la venta de la cosa común, pretenden poner fin a la comunidad, en razón a que nadie está obligado a permanecer en indivisión.

En el caso concreto, se allegó la prueba de que demandante y los demandados efectivamente son condueños, según se observa en el certificado de tradición y libertad que corresponde a la matrícula inmobiliaria 01N-27825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

En virtud de lo anterior, se evidencia entre las partes objeto del litigio una comunidad, en cuanto son propietarias en común y proindiviso de una cosa singular.

Conforme al acápite de pretensiones, la parte demandante solicita que se decrete la venta en pública subasta, para lo cual allegó dictamen pericial mediante el cual se determinó el valor del bien y el tipo de división que procede (en este caso, la división por venta), cumpliendo así las exigencias del inciso 3º del citado artículo 406 del CGP.

Aunado, la parte demandada, notificada por aviso, guardó silencio al no contestar la demanda, tampoco se evidenció alegara pacto de indivisión, que pueda impedir el decreto de la división por venta de la cosa común solicitada por la demandante.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que no se alegó pacto de indivisión, habrá de decretarse la división por venta de la cosa común, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 del CGP, en armonía con el artículo 411 ídem.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA en pública subasta del bien que en común y proindiviso tienen **Víctor Alfonso Arango Toro, Jhon Javier González González, Linda Yuliana González Moreno y Kelvin David González Mosquera;** ubicado en la: Calle 93 N° 50B-34; distinguido con Matrícula Inmobiliaria **N°01N-27825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

Inmueble cuyos linderos son: "Un lote de terreno con casa de tapias tejas mejoras y anexidades situado en esta ciudad en el Barrio Berlín, en la manzana No 21, que mide 280 vs2, que linda por el frente que da al sur en 5.60 MTS con la Calle No 2, por el occidente, en 32 MTS con lotes que fueron de Sebastián Restrepo J, por el norte en 5.60 MTS, con una casa que fue de Aldemar Franco, por el oriente, en 82 MTS con predio de Rubén A y Martín E Restrepo; la casa está marcada con el No 50 – B – 34 en su puerta de entrada, situada en la Calle 93 del Barrio Berlín."

El producto de la venta se dividirá entre los comuneros en proporción a los derechos que a cada uno le corresponde.

SEGUNDO: DECRETAR el **SECUESTRO** del bien objeto de litigio, para el efecto, se comisiona al **JUEZ CIVIL MUNICIPAL PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS DE MEDELLÍN** (Reparto), para que se sirva practicar la diligencia de secuestro respectiva.

Al comisionado, se le faculta para señalar fecha y hora para la diligencia, para subcomisionar, para allanar y valerse de la fuerza pública, si a ello hubiere lugar; para nombrar y reemplazar al secuestre, siempre y cuando sea de la lista oficial de auxiliares de la justicia. Por la Secretaría del Juzgado, líbrese el despacho comisorio.

TERCERO. No obstante, el avalúo del que fue objeto el bien a dividir, las partes podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 411 del CGP.

CUARTO: ADVERTIR que una vez verificado lo anterior, si no se hiciera uso del derecho de compra, se programará fecha y hora para la venta en pública subasta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 411 del Estatuto Procesal referido.

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

SEXTO: SIN CONDENA EN COSTAS, dado que los demandados no se opusieron a las pretensiones.

NOTIFÍQUESE

3.

BEATRIZ ELENA GUTIÉRREZ CORREA LA JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Se notifica el presente auto por **Estados Electrónicos** Nro. 066

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

Medellín 06 de mayo de 2024

**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: **1a6606c1027290889477fc26eb6b0ee606d9c11bfd2cefbfe785b2a6b05570c1**

Documento generado en 03/05/2024 01:13:51 PM

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