



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, dos (2) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Divisorio –por venta-
Demandantes:	Ana Lucía Velilla Gómez y otros
Demandados:	Marta Luz Elorza Tapias y otros
Radicado:	050013103021-2019-00205-00
Asunto:	Decreta división por venta

Procede este Despacho a resolver sobre la división por venta conforme lo establecen los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso.

1. ANTECEDENTES

Mediante auto del veinticinco (25) de septiembre de 2019, se procedió admitir la demanda divisoria por venta de la cosa común, instaurada por Ana Lucía Velilla Gómez, Samuel Jaime Velilla Gómez y Oscar Fernando Velilla Cano, quienes actúan en nombre propio y representación, contra de Marta Luz Elorza Tapias, David de Jesús Velilla Gómez y María Cristina Velilla Gómez, ordenando según lo estipulado en el artículo 592 del Código General del Proceso, la inscripción de la demanda en los folios de matrículas de los bienes inmuebles con matrículas inmobiliarias N° 001-586522 y 001-586559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

En este proceso se pretende la división y venta en pública subasta de inmuebles, ubicados en la ciudad de Medellín, descritos a continuación:

a) **CASA 159, TIPO A 2**, que hace parte integrante de la UNIDAD RESIDENCIAL CANARIAS DE LA CASTELLANA PH, primera etapa. Localizada en la carrera 82A # 32B-147 de la ciudad de Medellín, destinada a vivienda, en 3 niveles, delimitados por los siguientes linderos:

PRIMER PISO: Por el occidente, con muros y ventanas que forman fachada con zona común exterior, por el sur, con muro medianero que la separa del primer piso de la casa # 158, por el oriente, con puerta de acceso y muro medianero que la separa del muro del primer piso de la casa # 160, por el norte con muro medianero que la separa del primer piso de la casa # 161, por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno, por la parte de encima, con losa que la separa del segundo nivel.

SEGUNDO NIVEL: Por el occidente, con muros y ventanas que forman fachadas con zona común exterior; por el sur, con muro medianero que la separa del segundo nivel de la casa

158, por el oriente , con muros y ventanas que forman fachada con frente a zona común exterior y muros medianeros que la separan del segundo nivel de la casa # 160; por el norte, con muros medianeros que la separan del segundo nivel de la casa # 161; por la parte de abajo con losa que la separa del primer piso; por la parte de encima con techo de cubierta y losa que la separa de la mansarda o 3er piso.

TERCER NIVEL: Por el occidente, con muros y ventanas que forman fachadas con zona común exterior; por el sur, con muro medianero que la separa del tercer nivel de la casa # 158; por el oriente con muros y ventanas que forman fachada con frente a zona común exterior y muros medianeros que la separan del 3er nivel de la casa # 160; por el norte, con muros medianeros que la separan del 3er nivel de la casa # 161; por la parte de abajo con losa que la separa del 2do. Piso; por la parte de encima con techo de cubierta. Con altura variable; área Privada 18,30 metros cuadrados “correspondiente a balcón”.

Área total construida aprobada: 118,20 metros cuadrados comprendida entre los puntos 73 al 96 y 73 punto de partida.” Este bien está identificado con Matrícula Inmobiliaria número 001-586522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”

b) *PARQUEADERO NUMERO 69-69B DOBLE:* Destinado al estacionamiento de 2 vehículos, cubierto y determinado por los siguientes linderos: Por el oriente, con zona común de circulación vehicular por el norte, con el parqueadero # 70-70B por el occidente, con el parqueadero # 75-75B, por el sur, con zona común de circulación peatonal; por la parte de abajo, con piso acabado sobre terreno natural; por la parte de encima, con losa de entre piso que lo separa de zona común exterior”. Con altura de 2,30 m. Área construida 32.95 metros cuadrados comprendido entre los puntos 460 al 473 y 460 punto de partida.” Este bien está identificado con Matrícula Inmobiliaria número 001-586559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”

Como hechos fundamentos del pedimento, se señaló que, los condueños adquirieron los derechos en común y proindiviso sobre la propiedad objeto del proceso, en virtud de la sucesión del señor Rodrigo Velilla Gómez, en los términos de la escritura pública N° 2788 del 23 de octubre de 2015 de la Notaría Primera del Círculo de Medellín, correspondiéndole a cada uno de los hermanos Velilla Gómez un derecho del 11.304% a cada uno.

Mientras que la señora Marta Luz Elorza Tapias, adquirió sus derechos en común y proindiviso del 43.48%, mediante compraventa a través de la escritura pública N° 280 del 19 de febrero de 2014 de la Notaría Veintiocho del Círculo de Medellín

Se argumentó que la señora Marta Luz, es la que viene recaudando el valor de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, desde el mes de agosto de 2015 y que cada comunero asume el valor del pago de los impuestos prediales según les corresponde.

Se aseguró que lo pretendido es la división por venta del inmueble en pública subasta, para terminar con la indivisión en que se encuentran las partes y en consecuencia se proceda a la distribución de los dineros en el porcentaje de copropiedad que cada uno tiene.

2. TRÁMITE Y RÉPLICA.

Admitida la demanda, se notificaron personalmente los codemandados David de Jesús y María Cristina Velilla Gómez ¹, quienes a través de apoderado judicial se pronunciaron frente a la demanda pero sin oponerse a las pretensiones o formular pacto de indivisión. Por su parte, la señora Marta Luz Elorza Tapias, se notificó por conducta concluyente.

Adicionalmente, consta en el expediente la inscripción de la demanda en las matrículas inmobiliarias N° 001-586522 y 001-586559, pertenecientes a los inmuebles objeto del proceso (PDF consecutivos 36 y 37).

3. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este Despacho Judicial determinar si es posible decretar la venta en pública subasta de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias N° 001-586522 y 001-586559, en los cuales son copropietarios los demandantes y los demandados, teniendo en cuenta que, como se vio, no se formuló pacto de indivisión ni se solicitaron mejoras.

4. CONSIDERACIONES

El objeto del proceso divisorio encuentra justificación legal en el hecho de no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado lo contrario.

El Código General del Proceso en el artículo 406 estipula lo siguiente:

“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. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”

Mientras que el artículo 407 del mismo compendio normativo, establece que *“salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes*

¹ Expediente Digital Carpetas consecutivos 02

que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”

Se busca en este tipo de procesos ponerle fin al estado de indivisión de la comunidad, bien sea por venta o por división material, no existe decisión dentro del proceso que no se refiera a esta, a menos que prospere el pacto de indivisión, existiendo así solo dos pretensiones que se pueden proponer en esta clase de procesos, la referente a la división por venta y la que respecta a la división material.

La división material será procedente sólo cuando el bien pueda ser objeto de división o partición sin que su valor rebaje por el fraccionamiento, y la venta cuando se trate de bienes que por el contrario no sean susceptibles de partición.

Cuando en uso del traslado de la demanda, el demandado no alegue pacto de indivisión ni solicite el reconocimiento de mejoras; el juez mediante auto ordenará la división en la forma pedida, cosa distinta ocurre en los casos de oposición, solicitud de mejoras o se proponga como medio de defensa la prescripción adquisitiva de dominio en los términos de la sentencia C 284 de 2021, eventos en que el trámite a seguir ha de ser diferente.

Ahora bien, en el presente caso, la parte demandante solicitó la división por venta, mediante pública subasta de los Casa 159, TIPO A 2 y el parqueadero 69-69B Doble, los cuales hacen parte integrante de la Unidad residencial Canarias de la Castellana, ubicados en la carrera 82A # 32B-147, de la ciudad Medellín, que fueron descritos e individualizados al inicio de la providencia. Una vez estudiado el material probatorio que obra en el expediente, concluye esta Judicatura que la única posibilidad jurídica aplicable para el caso en estudio es la división por venta del inmueble, por cuanto son dos inmuebles y seis propietarios en común y proindiviso, por lo que se reitera que, para terminar con la comunidad, que es el fin de este tipo de procesos, solo es posible hacerlo mediante la venta.

En este orden de ideas, se dará aplicación a las disposiciones de los artículos 410 y 411 del Código General del Proceso, y se procederá a decretar la venta de los inmuebles objeto del proceso, en los términos solicitados en la demanda.

Sobre el avalúo del inmueble

El artículo 409 *ibíd.*, en lo pertinente para el punto preciso que se aborda, dispone: “*Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá...*”.

Al respecto, en pronunciamiento reciente, la Corte Constitucional se refirió al dictamen pericial en el sentido de manifestar que “En contraste, el CGP redujo las etapas procesales e impuso, desde la presentación de la demanda, cargas dirigidas a solventar las necesidades probatorias del trámite en aras de reducir las actuaciones y el tiempo del proceso. En efecto, la norma acusada le exige a la parte interesada que acuda a la jurisdicción con la prueba de todos los elementos relevantes para la pretensión divisoria (el valor del bien, el tipo de división que procede, la partición y la estimación de las mejoras). Con estos elementos, acreditados desde la admisión y la contestación correspondiente, se suprimen las actuaciones relacionadas con el decreto de las pruebas, el nombramiento de los peritos, el recaudo de los dictámenes, y se unifica la prueba en un solo medio de convicción. Por lo tanto, el juez puede definir con la demanda y la contestación si procede la división y dictar, sin necesidad de elementos probatorios adicionales, la sentencia que determine cómo se adelantará la partición”²

Siendo, así las cosas, es claro que, con la nueva codificación procesal, es indispensable que las partes alleguen el avalúo comercial del inmueble desde la demanda y la contestación, para que así el juez pueda determinar la división del bien, aquí solo los demandantes, allegaron dictamen pericial en cumplimiento a los artículos 406 en concordancia con el artículo 409 ibíd., realizado por María Mercedes Noreña Suarez, perito profesional con R.A.A: AVAL-32518879, el día 5 de agosto de 2019, en el que se indicó como valor comercial total de los inmuebles la suma de \$ 516.027.500³.

10. VALOR COMERCIAL			
a. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
El valor del resultado dado, se le saca la media aritmética, al resultado se le suman, las comodidades, la ubicación, la distribución y estado de la propiedad, del mismo modo se le puede disminuir la depreciación del inmueble y su vetustez. El resultado final, se le debe aplicar al lote y a la construcción, para sacar un valor real y estándar. \$3.850.000			
LOTE		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA	VALOR MTS2	ÁREA	VALOR MTS2
118,20 Mts2	\$1.350.000	118,20 Mts2	\$2.500.000
TOTAL	\$159.570.000	TOTAL	\$295.500.000
SUMATORIA DEL LOTE Y LA CONSTRUCCIÓN			\$455.070.000
CUATRO CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETENTA MIL PESOS			
9.1. VALOR DEL PARQUEADERO 69 Y 69 B			
Es un predio que al valor del metro cuadrado se le debe restar todos los detalles			

faltantes a la construcción, le falta la mampostería.			
LOTE		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA	VALOR MTS2	ÁREA	VALOR MTS2
32,95 Mts2	\$650.000	32,95 Mts2	\$1.200.000
TOTAL \$21.417.500		TOTAL \$39.540.000	
SUMATORIA DEL LOTE Y LA CONSTRUCCIÓN		\$60.957.500	
SESENTA MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS			
9.2. RESULTADO DEL AVALUÓ DEL INMUEBLE Y EL PARQUEADERO			
GRAN TOTAL		\$516.027.500	
QUINIENTOS DIECISÉIS MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS			

² ibidem

³ Expediente físico Folio del 26 al 54 Cuaderno principal.

En este orden de ideas y atendiendo la facultad consagrada en el artículo 411 del Código General del Proceso, se acogerá el valor del avalúo presentado por los demandantes, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo puedan señalar el precio base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta de la casa y parqueadero identificados con los folios de matrículas inmobiliarias N° 001-586522 y 001-586559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, de propiedad de las partes, para que con su producto se les reparta a los copropietarios en proporción a los derechos que le asiste a cada uno sobre los inmuebles, que fue descritos así:

a) **CASA 159, TIPO A 2**, que hace parte integrante de la **UNIDAD RESIDENCIAL CANARIAS DE LA CASTELLANA PH**, primera etapa. Localizada en la carrera 82A # 32B-147 de la ciudad de Medellín, destinada a vivienda, en 3 niveles, delimitados por los siguientes linderos:

PRIMER PISO: Por el occidente, con muros y ventanas que forman fachada con zona común exterior, por el sur, con muro medianero que la separa del primer piso de la casa # 158, por el oriente, con puerta de acceso y muro medianero que la separa del muro del primer piso de la casa # 160, por el norte con muro medianero que la separa del primer piso de la casa # 161, por la parte de abajo, con piso acabado sobre el terreno, por la parte de encima, con losa que la separa del segundo nivel.

SEGUNDO NIVEL: Por el occidente, con muros y ventanas que forman fachadas con zona común exterior; por el sur, con muro medianero que la separa del segundo nivel de la casa # 158, por el oriente, con muros y ventanas que forman fachada con frente a zona común exterior y muros medianeros que la separan del segundo nivel de la casa # 160; por el norte, con muros medianeros que la separan del segundo nivel de la casa # 161; por la parte de abajo con losa que la separa del primer piso; por la parte de encima con techo de cubierta y losa que la separa de la mansarda o 3er piso.

TERCER NIVEL: Por el occidente, con muros y ventanas que forman fachadas con zona común exterior; por el sur, con muro medianero que la separa del tercer nivel de la casa # 158; por el oriente con muros y ventanas que forman fachada con frente a zona común exterior y muros medianeros que la separan del 3er nivel de la casa # 160; por el norte, con muros medianeros que la separan del 3er nivel de la casa # 161; por la parte de abajo con losa que la separa del 2do. Piso; por la parte de encima con techo de cubierta. Con altura variable; área Privada 18,30 metros cuadrados “correspondiente a balcón”.

Área total construida aprobada: 118,20 metros cuadrados comprendida entre los puntos 73 al 96 y 73 punto de partida.” Este bien está identificado con Matrícula Inmobiliaria número 001-586522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”

b) **PARQUEADERO NUMERO 69-69B DOBLE:** Destinado al estacionamiento de 2 vehículos, cubierto y determinado por los siguientes linderos: Por el oriente, con zona común de circulación vehicular por el norte, con el parqueadero # 70-70B por el occidente, con el parqueadero # 75-75B, por el sur, con zona común de circulación peatonal; por la parte de abajo, con piso acabado sobre terreno natural; por la parte de encima, con losa de entre piso que lo separa de zona común exterior”. Con altura de 2,30 m. Área construida 32.95 metros cuadrados comprendido entre los puntos 460 al 473 y 460 punto de partida. .” *Este bien está identificado con Matrícula Inmobiliaria número 001-586559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.”*

SEGUNDO: FIJAR como precio de los bienes la suma de **QUINIENTOS DIECISEIS MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$516.027.500)**, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo puedan señalar el precio base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

TERCERO: DECRETAR el secuestro de los bienes inmuebles objeto de la división.

CUARTO: COMISIONAR a los Juzgado Civiles Municipales de Medellín con conocimiento exclusivo de Despachos Comisorios (creados mediante el artículo 26, numeral 4° del Acuerdo 11650 del 2020), con el fin de que practique la diligencia secuestro. Expídase el despacho comisorio con los insertos de rigor, otorgando la facultad para subcomisionar, designar secuestre y allanar si fuere el caso.

QUINTO: Sin lugar a condena en costas.

SEXTO: Los gastos de la división corren por cuenta de las partes en proporción a sus derechos artículo 413 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 139 fijado en la página oficial de la Rama Judicial
hoy 04 de noviembre de 2022 a las 8 A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria