

INFORME: Señor Juez, dentro del término concedido en el auto del 13 de octubre pasado, las demandadas presentaron dos consignaciones que se dejan a su consideración. A Despacho.

Jaime Alberto Buriticá Carvajal
Oficial Mayor



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, trece (13) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Divisorio
Demandante:	Luz María Sepúlveda Gómez
Demandadas:	Liney Regina Sepúlveda Montoya y otras
Radicado:	050013103001-2011-00216-00
Asunto:	Sentencia de adjudicación de derecho – Art. 474 C. de P. C.

Teniendo en cuenta el anterior informe, se procede a proferir sentencia en el presente proceso divisorio incoado por Luz María Sepúlveda Gómez contra Sara Alejandra Sepúlveda Montoya, Liney Regina Sepúlveda Montoya y María Farley Montoya Rueda.

ANTECEDENTES:

A través de apoderado judicial, la señora Luz María Sepúlveda Gómez presentó demanda contra Sara Alejandra Sepúlveda Montoya, Liney Regina Sepúlveda Montoya y María Farley Montoya Rueda, dirigida a que se decretara la **división por venta** de los siguientes inmuebles:

1)CUARTO PISO APARTAMENTO destinado a vivienda, con un área construida de 97.10 metros cuadrados, una altura de 2.50 metros y encierra, ubicado en la carrera 42 No. 53-39 (401) de Medellín, determinado por los siguientes linderos : "Por el frente u oriente, en 3.80 metros, con el muro que lo separa de la carrera 42 y en 2.90 metros con el muro que lo separa de los vacíos de los patios del primer piso; por el occidente en 4.15 metros y 4.15 metros con los muros que lo separan de los vacíos de los patios del primer piso y en 2.45 metros con el muro que lo separa de la propiedad de Roberto González M; por el sur, en 9.35 metros y en 4.30 metros con los muros que lo separan de la propiedad de Deyanira Valencia R, en 4.10 metros y 4.10 metros con muros que lo separan de los vacíos de

los patios del primer piso; por el norte en 3.90 metros, con el muro que lo separa de las escaleras del edificio y en 16.45 metros con el muro que lo separa de propiedad de Eduardo Escobar Mejía y otros; por la parte de abajo , con losa que le sirve de techo al tercer piso apartamento 53-39 (301) y por la parte de encima, con la losa que le sirve de pavimento al quinto piso o apartamento 53-39 (501). Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-385683 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Norte. **2) PUESTO DE GARAJE No.3**, ubicado en la carrera 42 No. 53-39 (0003), Medellín, con un área aproximada de 16.49 metros cuadrados, tiene una altura de 2.20 metros. Determinado por los siguientes linderos: Por el frente u oriente en 3.30 metros con zona de circulación del garaje; por el occidente en 3.30 metros con el muro que lo separa de la propiedad de Roberto González; por el sur en 5.30 metros con el puesto de garaje No. 2; por el norte en 5.30 metros con el muro que lo separa de la propiedad de Eduardo Escobar Mejía y otros; por la parte de abajo con el terreno sobre el cual se levanta el edificio y por la parte de encima, con losa que le sirve de pavimento al primer piso o apartamento 53-38 (101). Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N- 282917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte.

Fundamentos fácticos relevantes

Afirmó la demandante que los inmuebles objeto de la pretensión divisoria, fueron adquiridos por las condueñas en virtud de adjudicación que se les hizo en la sucesión de NATAN DE JESÚS SEPÚLVEDA RUEDA, donde se dividieron los inmuebles en cuatro partes sobre la totalidad del derecho del 60.58%, correspondiéndole a cada una de ellas el 15.145%, ya que el 39.42% restante es propiedad de las señoras Sara Alejandra y Liney Regina Sepúlveda Montoya.

Trámite y Réplica

La demanda se admitió por auto del 13 de mayo de 2011, el cual se notificó debidamente a las codemandadas quienes no manifestaron su oposición.

Mediante auto del 11 de julio de 2012 se decretó la división por venta de los inmuebles antes mencionados, ordenándose su secuestro y avalúo.

Se llevaron a cabo varios avalúos a lo largo del proceso, y del último realizado, el cual reposa en el consecutivo 10 del expediente digital, se corrió traslado a las partes por auto del 20 de septiembre pasado, sin que contra el mismo hubiera pronunciamiento alguno.

Ahora bien, las codemandadas Sara Alejandra Sepúlveda Montoya, Liney Regina Sepúlveda Montoya y María Farley Montoya Rueda, manifestaron su intención de hacer uso del derecho de compra consagrado en el artículo 2336 del C. C. sobre la cuota parte que le corresponde a la demandante Luz maría Sepúlveda Gómez en los inmuebles objeto

de división, solicitando además que con el producto de la venta se cubra toda obligación nacida de la calidad de propietaria de la actora, solicitud que fue aceptada por el Juzgado para lo cual ordenó realizar la consignación de las sumas correspondientes al mismo de acuerdo al avalúo presentado.

CONSIDERACIONES

1. Aspectos jurídicos procesales, probatorios y sustanciales.

No se observan vicios que generen nulidad dentro del presente proceso y al encontrarse satisfechos los presupuestos procesales, no hace falta pronunciarse de manera particularizada al respecto, por lo que procede resolver de fondo el asunto.

2. Del proceso divisorio

De conformidad con el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil, todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya su producto, siempre y cuando se acompañe la prueba de la comunidad entre demandante y demandado, requisito que fue colmado en el presente caso al aportarse los Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles objeto de este proceso, con los cuales se demuestra que la demandante y las demandadas son las únicas titulares del derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de división.

El artículo 474 del Código de Procedimiento Civil dispone:

“Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 2336 del Código Civil. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.

El juez, de conformidad con el avalúo, determinará por auto que es apelable, el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a éstos para que consignen la suma respectiva en el término de diez días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de seis meses. Efectuada oportunamente la consignación, el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores...”

Ahora, sobre el ejercicio del derecho de compra manda el artículo 2336 del Código Civil que *“Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.”*

Como puede verse, cuando en el proceso divisorio se procura la división por venta, la norma otorga al comunero demandado el derecho preferencial de comprar la cuota del comunero demandante, preferencia que tiene la finalidad de garantizar al comunero demandado la posibilidad de que conserve el dominio de la cosa común y no tenga que venderla en pública subasta, por la mera voluntad del demandante de no continuar con la comunidad, y garantiza también al demandante el derecho que tiene a no permanecer en estado de indivisión.

Así, los requisitos para ejercer el derecho de compra se concretan en: (i) que se trate de división ad valorem; (ii) que el (los) comunero (s) demandado (s) manifieste (n) su voluntad de ejercer el derecho de compra dentro del término de traslado del avalúo, y (iii) que consigne (n) dentro del término de diez días o en el término que el comunero demandante le otorgue, que no puede superar de seis meses, la suma determinada por el juez como avalúo del derecho del demandante.

En el sub judice se cumplen todas las exigencias estudiadas en precedencia, teniendo en cuenta que: se decretó la división ad valorem de los inmuebles objeto del proceso; dentro del término de traslado del avalúo, las codemandadas Sara Alejandra Sepúlveda Montoya, Liney Regina Sepúlveda Montoya y María Farley Montoya Rueda manifestaron su interés de ejercer el derecho de compra que les asiste respecto de los derechos de la demandante sobre los inmuebles materia de litigio; en el término otorgado cancelaron la suma que el Despacho determinó como valor total de los derechos de la demandante, tal como se desprende de las consignaciones realizadas el 28 de octubre pasado, cuyos comprobantes reposan en el expediente digital. Por lo tanto, teniendo en cuenta que se dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 474 reseñado en precedencia, se procederá como manda esa misma norma y se adjudicará a las codemandadas Sara Alejandra Sepúlveda Montoya, Liney Regina Sepúlveda Montoya y María Farley Montoya Rueda, el derecho del 15.145% de que es dueña la señora Luz María Sepúlveda Gómez respecto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 01N-385683 y 01N-282917, descritos en el acápite de pretensiones. Además, se dispondrá la cancelación de las medidas que recaen sobre los mismos y que fueron ordenadas por este Despacho.

Respecto de los dineros consignados en ejercicio del derecho de compra antes señalado, esto es, las sumas de VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$28.873.087) correspondientes al inmueble identificado con matrícula 01N-385683, y la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS (\$3.476.911) del inmueble identificado con matrícula 01N-282917, los cuales se

encuentran a órdenes de este Despacho y que correspondería entregar a la señora Luz María Sepúlveda, precisa tener en cuenta que las demandadas, al momento de manifestar su interés en ejercer el derecho de compra, solicitaron que de dicha suma fuera descontado el valor correspondiente a la cuota parte de la demandante sobre el impuesto predial y los servicios públicos causados desde que se realizó el secuestro del inmueble hasta la fecha. Sin embargo, no existe en el expediente constancia de que las peticionarias hayan realizado el pago de dichos emolumentos, por lo que a menos que dentro de los tres días contados a partir de la notificación de esta providencia acrediten haberlo hecho se dispondrá la entrega de la totalidad de dichas sumas a la demandante.

Por las resultas del proceso se abstendrá el Despacho de condenar en costas, advirtiendo que los gastos que demande la inscripción de esta decisión, así como los causados dentro del trámite que no hayan sido cancelados, serán de cargo de las partes en proporción a los derechos que inicialmente tenían sobre los inmuebles objeto del proceso.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Adjudicar a las señoras SARA ALEJANDRA SEPÚLVEDA MONTOYA, cc. 1.017.159.864, LINEY REGINA SEPÚLVEDA MONTOYA, cc. 1.017.131.350, y MARÍA FARLEY MONTOYA RUEDA, cc. 22.174.706, el derecho del 15.145% de que es dueña la demandante LUZ MARÍA SEPÚLVEDA GÓMEZ, cc. 43.346.433, respecto de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias N° 01N-385683 y 01N-282917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

SEGUNDO: Se ordena inscribir esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, para lo cual se expedirá copia auténtica de la presente sentencia y se librára el oficio pertinente.

TERCERO: Respecto de la entrega a la parte demandante de las sumas de dinero consignadas por valor de VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$28.873.087) correspondientes al inmueble identificado con matrícula 01N-385683, y la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS (\$3.476.911) del inmueble identificado con matrícula 01N-282917, las demandadas, **dentro de los tres días siguientes a la notificación de este auto**, acreditarán haber

realizado el pago de la totalidad de los valores correspondientes a Impuesto Predial y Servicios Públicos causados desde que se realizó el secuestro de los inmuebles a la fecha, a fin de descontar de dichos dineros el monto que correspondía cancelar a la demandante en proporción a su derecho, so pena de hacer entrega a la demandante de la totalidad de los dineros consignados como justiprecio de su derecho sobre los dos inmuebles.

CUARTO: Abstenerse de condenar en costas, pero advertir que los gastos que demande la inscripción de esta decisión, así como los causados dentro del trámite que no hayan sido cancelados, serán de cargo de las partes en proporción a los derechos que inicialmente tenían sobre los inmuebles objeto 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. <u> 053 </u> fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy <u> 18 </u> de <u> 05 </u> de 2021 a las 8 A.M. SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ Secretaria
