



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Nueve de mayo de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1055

RADICADO N° 05360 31 03 001 2022 00115 00

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTES: BERTHA ELBA DÁVILA ZULETA, C.C. 42.758.450, GILDARDO LEÓN DÁVILA ZULETA C.C. 6.786.450, LUIS ORLANDO DÁVILA ZULETA, C.C. 6.783.862, MARIANA DEL SOCORRO DÁVILA ZULETA, C.C. 32.403.175, MARTHA ELENA DÁVILA ZULETA, C.C. 32.474.364 y SANTIAGO DE JESÚS DÁVILA ZULETA, C.C. 70.505.306

DEMANDADOS: JOHN BYRON DÁVILA ESTRADA C.C. 98.628.822, ÁLVARO ENRIQUE DÁVILA ZULETA, C.C. 6.787.717, DIEGO DE JESÚS DÁVILA ZULETA, C.C. 70.505.277, GLORIA LUZ DÁVILA ZULETA, C.C. 32.349.842, JOSÉ GABRIEL DÁVILA ZULETA, C.C. 70.503.523, OLGA LUCÍA DÁVILA ZULETA, C.C. 32.347.712 Y DARÍO ALEJANDRO DÁVILA ZULETA, C.C. 70.513.005

ASUNTO: DECRETA DIVISIÓN - DECRETA MEDIDA CAUTELAR.

Allegadas las manifestaciones de los peritos frente a los requerimientos realizados por el juzgado por auto del 23 de marzo de 2023 (archivo 26 y sig C01), procede el despacho a resolver la solicitud de división por venta, incoada por BERTHA ELBA, GILDARDO LEÓN, LUIS ORLANDO, MARIANA DEL SOCORRO, MARTHA ELENA y SANTIAGO DE JESÚS DÁVILA ZULETA en contra de JOHN BYRON DÁVILA ESTRADA, ÁLVARO ENRIQUE, DIEGO DE JESÚS, GLORIA LUZ, JOSÉ GABRIEL, OLGA LUCÍA Y DARÍO ALEJANDRO DÁVILA ZULETA, respecto de los bienes inmuebles con folios de matrículas N° 001-588413, 001-588414 y 001-588415, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

1. ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, la parte demandante instauró demanda, para que previo el trámite del proceso previsto en el artículo 406 y siguientes del C.G. del P., se declare la división por venta de los inmuebles en el que ambas partes figuran como condueños, identificados con los folios de matrículas N° 001-588413, 001-588414 y 001-588415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en la Carrera 51 N° 48-00, Carrera 51 N° 48-02 y Carrera 51 N° 48-02 A 101, respectivamente, Edificio Dávila P.H., del Municipio de Itagüí.

Las partes adquirieron dicho inmueble por adjudicación que se les hizo en común y proindiviso en:

-) La liquidación de sucesión de Blanca Oliva Zuleta de Dávila mediante sentencia del 30 de agosto de 1999 del Juzgado Segundo de Familia de Itagüí. Acto jurídico que fue inscrito en la oficina de registro competente en la anotación nro. 005.
-) La liquidación de la sucesión de Carlos Mario Dávila Zuleta, mediante escritura pública Nro. 1810 del 13 de abril de 2000, de la Notaría 12 de Medellín. Acto jurídico que fue inscrito en la oficina de registro competente en la anotación nro. 006.
-) La liquidación de sucesión de Luis Enrique Dávila Monsalve, mediante escritura pública nro. 2818 del 10 de diciembre de 2013, de la Notaría Segunda de Itagüí. Acto jurídico que fue inscrito en la oficina de registro competente en la anotación nro. 007.

El derecho de dominio de las partes sobre el inmueble materia de división, se encuentra distribuido en los siguientes porcentajes:

- BERTHA ELBA DÁVILA ZULETA: 7.737%
- GILDARDO LEÓN DÁVILA ZULETA: 7.737%
- LUIS ORLANDO DÁVILA ZULETA: 7.737%
- MARIANA DEL SOCORRO DÁVILA ZULETA: 7.737%
- MARTHA ELENA DÁVILA ZULETA: 7.737%
- SANTIAGO DE JESÚS DÁVILA ZULETA: 7.737%
- JOHN BYRON DÁVILA ESTRADA: 3.57% (vendió su derecho a Darío Alejandro)
- ÁLVARO ENRIQUE DÁVILA ZULETA: 7.737%
- DIEGO DE JESÚS DÁVILA ZULETA: 7.737%
- GLORIA LUZ DÁVILA ZULETA: 7.737%
- JOSÉ GABRIEL DÁVILA ZULETA: 3.57%
- OLGA LUCÍA DÁVILA ZULETA: 7.737%
- DARÍO ALEJANDRO DÁVILA ZULETA: 15.49% (compró derecho de John Byron, quedó con 19.06%).

En el transcurso del proceso por escritura pública nro. 2501 del 06 de octubre de 2022 de la Notaría Segunda de Itagüí (archivo 20 C01), el comunero JOHN BYRON DÁVILA ESTRADA, con un coeficiente del 3.57%, vendió su derecho al comunero

DARÍO ALEJANDRO DÁVILA ZULETA, quien tenía un coeficiente de 15.49%, pasando ahora a tener el 19.06% de coeficiente en los inmuebles objeto de división.

La demanda de la referencia se admitió mediante auto del 23 de mayo de 2022 (archivo 03 C01). Posteriormente, el día 20 de septiembre de 2022, se notificó personalmente el demandado José Gabriel Dávila Zuleta (archivo 07C01), el día 21 de septiembre de 2022, se notificó personalmente el demandado Álvaro Enrique Dávila Zuleta (archivo 07C01), por auto del 10 de noviembre de la misma anualidad, se tuvo notificados por conducta concluyente a los demandados Diego de Jesús, Gloria Luz, Olga Lucía y Darío Alejandro Dávila Zuleta, y se incorporó la contestación a la demanda presentada por los demandados Álvaro Enrique, Diego de Jesús, Gloria Luz, José Gabriel, Olga Lucía y Darío Alejandro Dávila Zuleta (archivo 14 C01), en la que no se opusieron a las pretensiones de la demanda, pero allegaron nuevos dictámenes periciales del avalúo de los inmuebles objeto de división como contradicción del dictamen pericial allegado con el escrito de demanda, además propusieron la excepción previa de inexistencia del demandado, la cual fue resuelta por auto del 20 de febrero de 2023 (archivo 005 C02). Finalmente, el demandado John Byron Dávila Estrada, fue notificado por aviso el día 02 de diciembre de 2022 (archivo 18 y 19 C01).

Por auto del 23 de marzo de 2023, se determinó que el valor de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias nros. 001-588413 y 001-588414, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, será el determinado en el avalúo allegado por la parte demandada con la contestación a la demanda, y se requirió a los peritos de los dictámenes periciales allegados por la parte demandante el día 13 de marzo de 2023 y por la parte demandada con la contestación a la demanda, para que aclarara ciertos puntos frente al avalúo del inmueble identificado con folio nro. 001-588415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur (archivo 26 C01), lo que se hizo con posterioridad según archivos 28 y 30 del C01 del expediente electrónico.

Así las cosas, conforme a lo dispuesto en el artículo 411 del Código General del Proceso, procede el Juzgado a resolver la solicitud de división por venta respecto de los bienes referidos, teniendo en cuenta las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. De la división por venta.

El Artículo 1374 del Código Civil, dispone que: *“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 (...)”*.

Asimismo, el artículo 2334 *ejusdem* establece que *“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. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones”*.

De otro lado, el artículo 145 de la Ley 40 de 1907 consagra que los comuneros pueden pedir que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. Asimismo, establece la norma que la división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta, cuando se trate de una habitación, un bosque ú otra cosa que no pueda dividirse fácil y convenientemente en porciones o cuyo valor desmerezca por causa de la división.

Por su parte, el artículo 406 del Código General del Proceso prescribe que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

Asimismo, el artículo 407 *ejusdem*, establece que *“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, 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”*

2.2. CASO CONCRETO.

Para empezar, debe tenerse en cuenta que el objeto del proceso divisorio es poner fin a la comunidad, mediante la venta del bien común para repartir su producto o su división física, esto último si ello es posible, jurídica y materialmente.

En el caso *sub examine*, se tiene que, conforme se desprende del escrito de demanda, la parte actora deprecia la división por venta de los bienes inmuebles objeto del proceso, pretensión que no fue controvertida por la demandada, por cuanto no se opuso a la división, no alegó pacto de indivisión ni reclamó mejoras,

por lo que, en los términos del artículo 411 del C. G. del P., procede la división por venta, disponiendo para el efecto, el embargo y posterior secuestro de los inmuebles objeto de demanda.

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, así: a) La jurisdicción ordinaria tiene asignado el conocimiento del asunto que nos ocupa en razón a la materia objeto del litigio; b) El Despacho es competente para conocer del mismo, tanto por la ubicación, como por la cuantía dada al bien objeto de la división, pues para la fecha de presentación de la demanda el avalúo catastral ascendía a la suma de \$247.477.776 (archivo 01 Pág. 120 C01); c) Los demandantes y la demandados como personas naturales tienen capacidad para ser parte; d) La capacidad para comparecer al proceso se tiene por establecida, toda vez que tanto la parte demandante como la demandada son mayores de edad y por ende gozan de presunción legal de capacidad, además no hay prueba que permita aseverar lo contrario, e) La demanda se presentó en debida forma y no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

En lo que se refiere a los bienes inmuebles que se pretenden dividir, tal y como se establece en el genitor; en el pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones realizado por la parte demandada, así como de las pruebas allegadas por las partes, se trata de tres bienes inmuebles que se identifican con los folios de matrículas N° 001-588413, 001-588414 y 001-588415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en la Carrera 51 N° 48-00, Carrera 51 N° 48-02 y Carrera 51 N° 48-02 A 101, respectivamente, Edificio Dávila P.H., del Municipio de Itagüí.

De otro lado, sobre la propiedad plural o la comunidad, el artículo 2322 del Código Civil, consagra: *“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”*

Es de anotar, para que exista una comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho, ejemplo de ello es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien y, en consecuencia, sean copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón

de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la venta de la cosa común.

En consecuencia, se ha comprobado que tanto la parte actora como la accionada, figuran como titulares del derecho real sobre el inmueble objeto de la división (archivo 01 pág. 18 a 33). De ello se deduce, que son condueños del inmueble objeto de la demanda y que la parte actora está legitimada para formular la demanda de que trata el artículo 406 del C.G.P, y que la demandada señalada, está llamada a ser sujeto pasivo de la presente acción.

Ahora, dispone el artículo 409 del C.G.P, que, 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, convocarán a audiencia y en ella decidirá.

De lo anterior, se tiene que los demandados Álvaro Enrique, Diego de Jesús, Gloria Luz, José Gabriel, Olga Lucía y Darío Alejandro Dávila Zuleta, presentaron contradicción frente al dictamen pericial allegado por la parte demandante allegando nuevos dictámenes, el cual fue aceptado por la parte demandante en cuanto a los inmuebles con los folios de matrícula inmobiliarias nros. 001-588413 y 001-588414, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y encontrándose controversia solamente en cuanto al avalúo otorgado al inmueble con folio nro. 001-588415, por lo que se requirió a los peritos de ambas partes para realizar aclaraciones a su experticia en cuanto a dicho inmueble, las cuales ya fueron rendidas.

Asimismo, debe considerarse que los bienes inmuebles objeto del proceso, no son susceptible de división material, ya que en los peritajes aportados se establece que el inmueble se encuentra bajo un reglamento de propiedad horizontal y su normatividad urbanística no lo permite.

Ante la imposibilidad jurídica de la división material de los bienes inmuebles objeto del proceso, resulta procedente la venta, pretensión que fue propuesta por la parte actora, como quiera que los comuneros demandantes no están obligados a permanecer en indivisión a tono con el citado artículo 1374 del C.C.

Además; como no obra prueba de que exista pacto que obligue a los comuneros a permanecer en comunidad (máximo cinco (5) años) conforme al Art. 1374 Inc. 2 del C.C., en aplicación del artículo 409 del C. G. P, se decretará la división en la forma solicitada por la parte demandante, esto es, se decretará la venta de la cosa común para que se distribuya el producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad.

Por último, atendiendo a la contradicción presentada por la parte demandada frente al dictamen allegado por la parte demandante, y sin que las partes hayan podido fijar de común acuerdo el precio del bien objeto de división identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-588415, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, de conformidad con el artículo 411 del C. G. del P., este despacho fija como precio el establecido en el dictamen pericial actualizado allegado por la parte demandante el día 13 marzo de 2023 (archivo 25 C01), esto es, en la suma de \$582.255.000, toda vez que dicho dictamen señala con precisión el precio del bien, aclara las observaciones realizadas por el juzgado, además del área respectiva del inmueble en relación con el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y la escritura pública nro. 2249 del 27 de junio de 1992, de la Notaría de Itagüí, área definida en el dictamen que concuerda con dichos documentos públicos, estableciendo un precio razonable conforme a los estudios de comparación realizado y la destinación que se le puede dar al bien objeto de avalúo.

Sin más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, de los inmuebles comunes identificados con los folios de matrículas N° 001-588413, 001-588414 y 001-588415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en la Carrera 51 N° 48-00, Carrera 51 N° 48-02 y Carrera 51 N° 48-02 A 101, respectivamente, Edificio Dávila P.H., del Municipio de Itagüí, conforme se expuso en la parte motiva de este proveído, ordenando la distribución del producto del remate en proporción a los derechos que las partes tienen sobre el mismo.

SEGUNDO: Se decreta el embargo y secuestro de los bienes inmuebles materia del proceso identificados con los folios N° 001-588413, 001-588414 y 001-588415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y una vez realizadas dichas cautelas, se señalará fecha para su remate, para que con el producto de la venta se divida entre los comuneros, en proporción a sus derechos.

Remítase la presente providencia a la parte demandante con copia al señor(a) Registrador a través del correo electrónico institucional de este Juzgado en los términos del inciso 2° del artículo 111 del C.G.P., y el inciso 2° del Artículo 11 de la Ley 2213 de 2022, es decir, por dicho medio técnico (no mediante oficio), haciendo la advertencia a dicha autoridad que el incumplimiento de la presente orden judicial alegando que debe ser comunicada mediante oficio, puede dar lugar a las sanciones previstas en el numeral 3° del artículo 44° del C.G.P. además de las penales y disciplinarias, para lo cual en caso de no proceder de conformidad se compulsarán las copias pertinentes y se aperturará incidente sancionatorio por éste Despacho Judicial. Lo anterior se insiste conforme el inciso 2 del artículo 111 del CGP.

TERCERO: Se fija como precio de los inmuebles objeto de división identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 001-588413 y 001-588414 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el establecido en el dictamen pericial allegado por la parte demandada con la contestación, esto es, en la suma de \$158.061.060 y \$190.900.230, respectivamente (archivo 14 C01), y al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-588415, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el establecido en el dictamen pericial actualizado allegado por la parte demandante el día 13 de marzo de 2023, es decir, la suma de \$582.255.000. (archivo 25 C01).

CUARTO: Los gastos comunes de la división, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, conforme lo establece el artículo 413 del C.G.P.

QUINTO: Los demandados podrán hacer uso del derecho de compra consagrado en el Artículo 414 del Código General del Proceso, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente auto.

SEXTO: Se requiere a la parte demandante para que allegue la constancia del diligenciamiento del oficio que ordenó la inscripción de la demanda en los folios de

matrícula inmobiliaria objeto de división, además de la constancia de inscripción del mismo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÚÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 16** fijado en la página web de la Rama Judicial el **10 DE MAYO DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

1

Firmado Por:
Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Itagui - 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: **14b023c16a7bb7ce948b16b05537d91689d52d98daf32cf734ff23eae708b63a**

Documento generado en 09/05/2023 11:42:00 AM

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