REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Seis de octubre de dos mil veintitrés

AUTO DE SUSTANCIACIÓN NRO. 2500
RADICADO N° 2022-00273-00
PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: GRÚPO INMOBILIARIO DEL SUR NIT. 900.282.413-2
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE ITAGÜÍ NIT. 890.980.093-8
EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN (EPM) NIT. 890.904.996-1

ASUNTO: DECRETA DIVISIÓN POR VENTA - EMBARGO Y SECUESTRO

Fenecido el termino de traslado del avaluó (archivo 0039), procede el despacho a resolver la solicitud de división por venta, incoada por GRÚPO INMOBILIARIO DEL SUR en contra de MUNICIPIO DE ITAGÜÍ y EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN (EPM), respecto del bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria Nro. 001-834768 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 del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-834768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el cual se encuentra ubicado e identificado de la siguiente manera:

> *"LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4) QUE HACIA PARTE DEL LOTE EN MAYOR EXTENSION DISTINGUIDO CON EL. NÚMERO CINCUENTA Y SIETE VEINTIUNO (57-21) DE LA CALLE OCHENTA (CL 80), FUTURO DESARROLLO ITAGUI, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA., cuya área, cabida, linderos y demás especificaciones son las siguientes:*
> *Con un área aproximada de diez mil setenta metros cuadrados (10,070.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:*

POR EL NORTE: Entre los puntos diez y ocho (10 y 8) en sesenta y siete punto sesenta y siete metros lineales (67.67 ml) con propiedad de Gloria Patricia Gómez y otros.

POR EL ORIENTE: Entre los puntos ocho y tres (8 y 3) en doscientos ochenta y dos punto cuarenta y cuatro metros lineales (282.44 ml) con la Urbanización Villa Mayor.

POR EL OCCIDENTE: Entre los puntos tres y diez (3 y 10) en doscientos ochenta punto setenta y ocho metros lineales (280.78 ml) con zona verde retiro de caño o lote número cinco (5).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 001-834768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Sur y la cédula catastral número.36010010620070000090000000000".

Las partes adquirieron dicho inmueble así:

- Demandante GRÚPO INMOBILIARIO DEL SUR: adquirió un derecho de cuota sobre dicho inmueble, equivalente al (11,347 %) sobre el inmueble objeto del proceso, por intermedio de los siguientes actos:

  1. Compraventa contenida en la escritura pública No. 289 del 28 de enero del año 2019, autorizada en la Notaría Quince de Medellín, donde fungió como vendedor el señor SANTIAGO MORENO GUTIERREZ, y mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 4.987% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 014 del día 12 de marzo del año 2019.

  2. Compraventa contenida en la escritura pública No. 2247 del 30 de mayo del año 2019, autorizada en la Notaría Cincuenta y Cuatro de Bogotá, donde fungió como vendedor la sociedad FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA-FIDUBANCOOP, y mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 4.512% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 018 del día 05 de julio del año 2019.

  3. Compraventa contenida en la escritura pública No. 6494 del 17 de mayo del año 2019, autorizada en la Notaría Quince de Medellín, donde fungió como vendedor la señora LINA MARCELA GOMEZ OSORIO, y

mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 0.340% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 019 del día 17 de julio del año 2019.

4. Compraventa contenida en la escritura pública No. 6474 del 17 de mayo del año 2019, autorizada en la Notaría Quince de Medellín, donde fungió como vendedor el señor JUAN CARLOS ORTIZ GIRALDO, y mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 0.073% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 020 del día 17 de julio del año 2019.

5. Compraventa contenida en la escritura pública No. 6480 del 17 de mayo del año 2019, autorizada en la Notaría Quince de Medellín, donde fungió como vendedor la señora LUZ GLORIA BERMUDEZ ANGEL, y mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 0.169% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 021 del día 17 de julio del año 2019.

6. Compraventa contenida en la escritura pública No. 10970 del 02 de agosto del año 2019, autorizada en la Notaría Quince de Medellín, donde fungió como vendedor la sociedad COLFONDOS S.A. PENSIONES Y CESANTIAS, y mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 1.119% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 022 del día 11 de septiembre del año 2019.

7. Compraventa contenida en la escritura pública No. 1028 del 16 de mayo del año 2019, autorizada en la Notaría Segunda de Itagüí, donde fungió como vendedor la sociedad UNE EPM TELECOMUNICACIONES S.A., y mediante la cual se adquirió un derecho de cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 0.014 % del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 023 del día 23 de septiembre del año 2019.

8. Compraventa contenida en la escritura pública No. 18569 del 18 de diciembre del año 2019, autorizada en la Notaría Quince de Medellín, donde fungieron como vendedores los señores: CRISTIAN ANDRES BECERRA MONTOYA, DANIELA BECERRA MONTOYA y ROSALBA MONTOYA MONTOYA, mediante la cual se adquirió un derecho de

cuota sobre la propiedad del inmueble equivalente al 0.133% del mismo, dicho acto fue registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 028 del día 18 de febrero del año 2020.

- Demandado MUNICIPIO DE ITAGÜÍ: posee un derecho de propiedad sobre el inmueble equivalente a una cuota del (88,171 %) sobre el mismo, por medio de los siguientes actos:

  1. Un derecho del SESENTA Y DOS PUNTO SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE POR CIENTO (62.639 %) se le adjudicó mediante auto expedido por la Super Intendencia de Sociedades con ocasión de la liquidación judicial que se llevó a cabo respecto de la sociedad VIVIENDAS DE ITAGÜÍ S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, auto 799 expedido el día 03 de mayo del año 2016 y registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 008 del día 08 de septiembre del año 2016.

  2. Un derecho del VEINTICINCO CON QUINIENTOS TREINTA Y DOS POR CIENTO (25,532 %) los cuales adquirió mediante CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO donde fungió como cedente la sociedad GRUPO MODEL PRO S.A.S., acto contenido en la escritura pública No. 628 del día 16 de abril del año 2019, autorizada en la Notaría Primera de Itagüí

- Demandada EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN (EPM): Posee un derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la acción equivalente a una cuota del (0,482 %), mediante los siguientes actos:

  1. Un derecho del CERO PUNTO CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS POR CIENTO (0,482 %) se le adjudicó mediante auto expedido por la Superintendencia de Sociedades con ocasión de la liquidación judicial que se llevó a cabo respecto de la sociedad VIVIENDAS DE ITAGÜÍ S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, auto 799 expedido el día 03 de mayo del año 2016 y registrado en el folio de matrícula del inmueble mediante anotación No. 008 del día 08 de septiembre del año 2016.

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

-GRÚPO INMOBILIARIO DEL SUR: 11,347%
-MUNICIPIO DE ITAGÜÍ: 88,171%
-EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN (EPM): 0,482%

La demanda de la referencia se admitió mediante auto del 18 de octubre de 2022 (archivo 0006. Exp. Electrónico). Posteriormente, el día 25 de noviembre de 2022, se notificó personalmente por correo electrónico a la codemandada ALCALDIA DE ITAGUI (archivo 0009, 0014, Exp. Electrónico) y mediante auto del 14 de diciembre de 2023 se tuvo notificado por conducta concluyente al codemandado EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN (EPM) (archivo 0014, Exp. Electrónico); esta última manifiesta en la contestación a la demanda que tiene reparos sobre el avaluó (0015), razón de ello que auto del 16 de marzo de 2023 se decretó la citación a interrogatorio del perito con el fin de indagar sobre la idoneidad, imparcialidad y contenido del dictamen realizado (archivo 0017, Exp. Electrónico); el día 03 de mayo de 2023 se llevó a cabo tal audiencia (archivo 0023, Exp. Electrónico), cumpliendo el perito con lo solicitado en audiencia, subsiguientemente por auto 1280 del 30 mayo de 2023 se corrió traslado del avaluó y su actualización presentado por los peritos Carlos Enrique Bravo Restrepo y Eduardo Moreno Palacios a la parte demanda y al Agente del Ministerio Público, termino en el cual, solo se pronunció la codemandada Municipio de Itagüí sin objeción. (archivos 0026, 0027, 0029, 0039 Exp. Electrónico).

En vista de lo anterior, el valor del inmueble identificado con matricula inmobiliaria Nro. 001-834768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, será el determinado en el avaluó (folios 307 al 327 del anexo 0003, 0021, 0022, 0024 y 0026 Exp. Electrónico) allegado por la parte demandante con la demanda, mismo que fue aclarado y actualizado con posterioridad, como consta en los archivos visibles 0033 y 0038, sin posterior oposición por los demandados y el Agente del Ministerio Publico.

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. <u>De la división por venta.</u>

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 u 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.

En el caso sub examine, se tiene que, conforme se desprende del escrito de demanda, la parte actora depreca la división por venta del bien inmueble 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 del inmueble objeto de demanda.

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.

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 **CINCO MIL UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L. ($ 5.001.864.000**) (archivo 0003 Pág. 318 y sgts) c) El demandante como persona jurídica de derecho privado y los demandados como personas jurídicas de derecho público, tienen capacidad para ser parte; d) La capacidad para comparecer al proceso, 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 al bien inmueble que se pretende 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 un bien inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliarias N° 001-834768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, identificado por su dirección, cabida y linderos al inicio de esta providencia.

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 parte pasiva, figuran como titulares del derecho real sobre el inmueble objeto de la división (archivo 0036). 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 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 el demandado EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN (EPM), manifestó en la contestación a la demanda que tiene reparos sobre el avaluó (0015), razón de ello que, por auto del 16 de marzo de 2023, se decretó la citación a interrogatorio del perito con el fin de indagar sobre la idoneidad, imparcialidad y contenido del dictamen realizado (archivo 0017, Exp. Electrónico), posteriormente el día 03 de mayo de 2023, se llevó a cabo tal audiencia en la que se ordenó al asesor inmobiliario Carlos Enrique Bravo Restrepo allegara su hoja de vida con soportes de experiencia y estudios (archivo 0023, Exp. Electrónico), cumpliendo el perito con lo solicitado en audiencia; por auto 1280 del 30 mayo de 2023 se corrió traslado del avaluó presentado por el perito Eduardo Moreno Palacios a la parte demanda y al Agente del Ministerio Público, termino en el cual, solo se pronunció como se expresó en líneas anteriores la codemandada Municipio de Itagüí sin objeción. (archivo 0026, 0027, 0029, Exp. Electrónico).

Asimismo, debe considerarse que el bien inmueble objeto del proceso, no es susceptible de división material, ya que en el peritaje aportado se estableció que su uso principal era residencial regulado por el POT -Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí-. Aunado a ello, la mayor fracción de la propiedad pertenece al dominio de una entidad de naturaleza Estatal.

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, y teniendo en cuenta que se encuentra fenecido el traslado del avaluó sin objeción por parte de los demandados, este despacho fija como precio el establecido en el dictamen pericial allegado por la parte demandante con la demanda[1], actualizado[2] y aclarado[3] con posterioridad en el trámite del proceso, informe que tiene fecha del 28 de abril de 2023 (folio 5 del anexo 0033), esto es, en la suma de $5.001.864.000,oo, toda vez que dicho dictamen señala con precisión el precio del bien, aclara las observaciones realizadas, además del área respectiva del inmueble en relación con el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, estableciendo un precio razonable conforme a los estudios realizados 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, del inmueble identificado con folio de matrícula N° 001-834768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, distinguido así:

> *“LOTE DE TERRENO NÚMERO CUATRO (4) QUE HACIA PARTE DEL LOTE EN MAYOR EXTENSION DISTINGUIDO CON EL. NÚMERO CINCUENTA Y SIETE VEINTIUNO (57-21) DE LA CALLE OCHENTA (CL 80), FUTURO DESARROLLO ITAGUI, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGUI, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA., cuya área, cabida, linderos y demás especificaciones son las siguientes:*

[1] Folios 318 del anexo 0003
[2] Anexo 0033
[3] Ibídem 0038

Con un área aproximada de diez mil setenta metros cuadrados (10,070.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:
POR EL NORTE: Entre los puntos diez y ocho (10 y 8) en sesenta y siete punto sesenta y siete metros lineales (67.67 ml) con propiedad de Gloria Patricia Gómez y otros.
POR EL ORIENTE: Entre los puntos ocho y tres (8 y 3) en doscientos ochenta y dos punto cuarenta y cuatro metros lineales (282.44 ml) con la Urbanización Villa Mayor.
POR EL OCCIDENTE: Entre los puntos tres y diez (3 y 10) en doscientos ochenta punto setenta y ocho metros lineales (280.78 ml) con zona verde retiro de caño o lote número cinco (5).

A este inmueble le corresponde el ***folio de matrícula inmobiliaria número 001-834768*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Sur y la* ***cédula catastral número.3601001062007000009000000000".***

Lo anterior, a efectos de que se proceda a la distribución del producto del remate en proporción a los derechos que las partes tienen sobre el mismo.

SEGUNDO: Se decreta EL EMBARGO y posterior SECUESTRO del inmueble materia del proceso identificado con el folio N° 001-834768 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).

TERCERO: Se fija como precio del inmueble objeto de división identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-834768 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el establecido en el dictamen pericial allegado por la parte demandante con la demanda actualizado y aclarado con posterioridad, esto es, en la suma de CINCO MIL UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS ($5.001.864.000,oo) (ver folios 318 del anexo 0003, 0033 y 0038).

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: Notificar de manera personal la presente decisión a las entidades públicas así como al Señor Agente del Ministerio Público a través de los respectivos buzones de notificaciones judiciales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 39** fijado en la página web de la Rama Judicial el **11 DE OCTUBRE DE 2023** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4

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: **92e32263f2cc60988bd9cea845bdd5b6c1873c8eaec7ceea1825c24c3789d28d**

Documento generado en 10/10/2023 11:18:07 AM

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