



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGUI

Primero de junio de dos mil veintitrés

AUTO INTERLOCUTORIO NRO. 1299

PROCESO: DIVISORIO

RADICADO N° 2023-00023-00

ASUNTO: DECRETA DIVISIÓN POR VENTA

PARTES DEL PROCESO

DEMANDANTES:

LUZ ALBA MONTOYA ESCOBAR C.C. 32.330.925
MARTHA NUBIA MONTOYA ESCOBAR C.C. 32.331.510
MARÍA LUCILA ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 21.840.335
PABLO EMILIO ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 829.478
WILLIAM DE JESÚS ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 5.38.861
LUZ STELLA ÁLVAREZ ESCOBAR C.C. 21.842.005
MARÍA OLIVA ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 21.840.464.

DEMANDADOS:

ROBERTO ANTONIO ESCOBAR MEJIA C.C. 1.219.339
FELIX ANTONIO ESCOBAR MEJIA C.C. 681.706
JULIA ROSA ESCOBAR MEJIA C.C. 25.446
CARMEN ROSA ESCOBAR MEJIA (sin cédula),
HEREDEROS INDETERMINADOS DE EUGENIO ESCOBAR SALAZAR C.C.
664.610
PEDRO NEL ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 681.401
MARÍA LIBIA ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 21.840.193
DARÍO DE JESÚS ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 504048
RUTH ESTELLA BUSTAMANTE ESCOBAR C.C. 32.406.782
JAIRO DE JESÚS ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 502.537
MARÍA LETICIA ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 21.840.347
FABIO ALVAREZ ESCOBAR C.C. 6.782.118
CARLOS ARTURO ALVAREZ ESCOBAR C.C. 3.517.848
MARÍA EUGENIA ALVAREZ ESCOBAR C.C. 32.345.675
MARTHA GLORIA ALVAREZ ESCOBAR C.C. 21.841.994
ANA JULIETA ALVAREZ ESCOBAR C.C. 21.842.565
RODRIGO ALBERTO ÁLVAREZ ESCOBAR C.C. 8.305.512
HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDELMIRA ESCOBAR DE ALVAREZ C.C.
21.840.023,
MARÍA CONSUELO ESCOBAR BEDOYA C.C. 42.753.172
MARTHA CECILIA ESCOBAR BEDOYA C.C. 42.755.327
ROCÍO DE JESÚS ESCOBAR BEDOYA C.C. 42.797.283
ANA MARÍA ESCOBR BEDOYA C.C. 42.798.699
DARÍO DE JESÚS ESCOBAR BEDOYA C.C. 70.877.317
CESAR AUGUSTO ESCOBAR BEDOYA C.C. 98.634.971
HEREDEROS DE GUSTAVO ESCOBAR BUSTAMANTE C.C. 3.307.781
FORTUNATO DE JESÚS JARAMILLO OSPINA C.C. 15.254.912

1. ANTECEDENTES

Entrando a revisar los presupuestos para continuar con el trámite subsiguiente dentro del presente proceso y allegada la actualización del dictamen pericial (archivo 87 cuaderno digital ppal) requerida por el juzgado mediante auto 523 del 08 de febrero de 2023 (archivo 77, Exp Electrónico) y vencido el término de traslado a las partes sin pronunciamiento alguno, procede el despacho a resolver la solicitud de división, incoada por LUZ ALBA MONTOYA ESCOBAR, MARTA NUBIA MONTOYA ESCOBAR, MARÍA LUCILA ESCOBAR BUSTAMANTE, PABLO EMILIO ESCOBAR BUSTAMANTE, WILLIAM DE JESÚS ESCOBAR BUSTAMANTE, LUZ STELLA ÁLVAREZ ESCOBAR Y MARÍA OLIVA ESCOBAR BUSTAMANTE en contra de ROBERTO ANTONIO, FELIX ANTONIO, JULIA ROSA CARMEN ROSA ESCOBAR BUSTAMANTE, HEREDEROS INDETERMINADOS DE EUGENIO ESCOBAR SALAZAR, PEDRO NEL, MARÍA LIBIA, DARÍO DE JESÚS ESCOBAR BUSTAMANTE, RUTH ESTELLA BUSTAMANTE ESCOBAR, JAIRO DE JESÚS, MARÍA LETICIA ESCOBAR BUSTAMANTE, FABIO, CARLOS ARTURO, MARÍA EUGENIA, MARTHA GLORIA, ANA JULIETA, RODRIGO ALBERTO ÁLVAREZ ESCOBAR, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARÍA EDELMIRA ESCOBAR BUSTAMANTE, MARÍA CONSUELO, MARTHA CECILIA, ROCÍO DE JESÚS, ANA MARÍA DARÍO DE JESÚS, CESAR AUGUSTO ESCOBAR BEDOYA, HEREDEROS DE GUSTAVO ESCOBAR BUSTAMANTE Y FORTUNATO DE JESÚS JARAMILLO OSPINA, respecto de los bienes inmuebles con folios de matrículas Nros 001-151423-01, 001-776681, 001-308275, 001-779113, 001-231685, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

La parte demandada como se observa al interior de la foliatura del expediente fue integrada al proceso por distintas formas de notificación, unos de forma personal¹, otros por aviso² y también por emplazamiento³ surtido el acto de notificación de estos últimos a través de curador ad litem.

Como actuaciones relevantes al interior del proceso, se tiene que la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, mediante providencia del 16 de enero de 2018⁴, declaró la nulidad de la sentencia proferida en primera instancia por el homologo a

¹ Folios 178, 181, 198, 269 y 753 Expediente físico

² Folios 398,399, 400, 782, 789, 796, 803 Ibídem

³ Folios 355, 360, 383, 386, 395 y 428 ibídem

⁴ Folios 6 al 15 del cuaderno Nro. 7.Físico.

este despacho que data del 25 de mayo de 2017⁵ mediante la cual había declarado entre otras cosas, lo siguiente:

“no prosperan las pretensiones del presente proceso de división de grandes comunidades”

Además, la alta corporación también dejó sin efecto la actuación posterior a la fecha antes señalada; y ordenó la devolución del expediente al juzgado de conocimiento a fin de que se reanudara la actuación anulada y en tanto realizar la diligencia para adecuar el proceso de la referencia; asimismo ordenó a dicho juzgado verificar la notificación de los codemandados María Eugenia, Fabio, Martha Gloria y Ana Julieta Álvarez Escobar, y en caso de corroborar la existencia de algún vicio en su notificación, tomara las medidas necesarias, pudiendo verificar esta Agencia Judicial que de las personas acabadas de citar fueron notificadas⁶.

Igualmente se ordenó al Juzgado que efectuara las diligencias tendientes a obtener la prueba de calidad de herederos del señor Gustavo Escobar Bustamante que se aduce de María Consuelo, Marta Cecilia, Darío de Jesús, Rocío de Jesús, Ana María y César Augusto Escobar Bedoya, lo que efectivamente se llevó a cabo conforme con los registros civiles de nacimiento y la actuación visible a folios 731 al 738 cuaderno 2, Exp. Físico).

Ahora bien, por auto del 11 de febrero de 2020 se nombró perito agrimensor, quien allegó dictamen (folios 864 al 920, cuaderno 2, Exp. Físico), el cual de manera expresa dejó sentado la imposibilidad material de la división material de los predios objeto del proceso, en donde señaló:

“Según el estudio realizado los inmuebles materia de dictamen, presentados en la anterior tabla, se llega a la conclusión que, NO son susceptibles de división material debido a la normatividad vigente del municipio de La Estrella-Planeación, ya que la cantidad de comuneros desmerece el fraccionamiento, en este caso se procederá a la venta”. –ver folio 898 del cuaderno 2 expediente físico (subrayas y negrillas fuera del texto original).

⁵ Folios 722 y 723 C01 físico.

⁶ Fls. 754 al 807 ibídem

De otro lado, también obra providencia del 12 de diciembre de 2022, proferida por la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín⁷, mediante la cual declaró la nulidad de lo actuado en estas diligencias desde el 8 de febrero de 2021, aunado a ello, también declaró la pérdida de competencia del Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta localidad en consonancia con lo señalado en el artículo 121 del C.G.P. **Asumiendo el conocimiento del presente asunto este despacho a partir del 07 de febrero de 2023** (anexo 00075 c02 ppal).

Por lo cual, el trámite inicial dado al presente proceso acorde con la demanda correspondió precisamente al trámite del proceso divisorio de grandes comunidades a fin de que se ordenara la división material, así se determinó en el auto admisorio de la demanda expedido el 22 de mayo de 2007 por el Juzgado 2° Civil del Circuito de esta localidad (folios 131 al 133, cuaderno 1, Exp físico). Sin embargo, tal como se anotó en líneas anteriores dicha actuación fue anulada, aunado a ello, la pericia aportada también sentó la imposibilidad jurídica de proseguir con la división material de los predios señalados en la demanda.

Dada la situación anterior, la apoderada de la parte demandante solicitó al Juzgado que se procediera a decretar la división por venta⁸, solicitud reiterada en el anexo 00055, toda vez que la división material no fue posible al interior del proceso, por lo que se le requirió a la misma para que aportara la actualización al dictamen pericial, ello a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el inciso 3 del artículo 406 del CGP, el cual señala: *“(...)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.”*

Allegada la pericia de los bienes objeto de la demanda divisoria, visible en el anexo 50 del expediente electrónico, aportado por la parte demandante, actualizado por esta misma, el día 03 mayo de 2023 (archivo 87, Exp electrónico), se procedió a dar los respectivos traslados de rigor a las partes, sin que la misma presentaran observaciones al respecto. (ver anexos 00051 y 00090 C02 ppal digital).

Mediante auto del 24 de julio y 08 de agosto de 2018 respectivamente se tuvo como sucesores procesales por activa a los herederos determinados de la codemandante María Oliva Escobar del Valle, a los señores Carlos Mario, Julio Cesar, Rúben Darío,

⁷ Anexo 00070 expediente digital C02 ppal

⁸ Folios 922 al 927 ibídem

Luz Marina, Alba Lucía, Beatriz Elena y Gabriel Jaime del Valle Escobar (ver folios 818 y 822 cuaderno Nro. 2).

Además, mediante auto 01108 el 11 de mayo de 2023, (archivo 92, Exp electrónico) se tuvo como sucesores procesales del codemandado Pablo Emilio Escobar Bustamante a las siguientes personas que figuran como sus acreedores: María Ángela Escobar Mesa, Pablo Javier Escobar Mesa, Jesús Alberto Escobar Mesa, Luz Helena Escobar De Velásquez, Ana Gloria Escobar Mesa, Juan José Escobar Mesa, Ramón Emilio Escobar Mesa, María Isabel Escobar Mesa Y Mauricio Escobar Mesa, dada la transferencia del dominio del demandante a título de dación en pago de sus derechos que ostentaba en los inmuebles objeto del proceso bajo matriculas inmobiliarias Nros. 001-308275, 001- 231685, 001-779113, 001-776681.

Asimismo, se tuvo como sucesores procesales de William Escobar Bustamante a Luis Guillermo, Hernán Darío, Jorge Iván, Ligia Patricia De Chiquinquirá, Olga Lucía Y Piedad Elena Escobar Saldarriaga. (archivo 92, Exp electrónico).

Ahora bien, respecto del codemandado Pedro Nel Escobar Bustamante se tuvo como sucesores procesales a Miguel Antonio Escobar Álvarez y Hernán Darío Escobar Álvarez, este último vendió sus derechos de cuota a Madelein Marlye Escobar Castrillón, quien se tuvo también como sucesora procesal. (archivo 92, Exp electrónico).

Cabe anotar también que los codemandados Ruth Stella Bustamante Escobar, María Libia escobar Bustamante (folios 182 a 187, cuaderno 1, Exp. Físico) , Jairo de Jesús escobar Bustamante (folios 205 a 213), Darío de Jesús Escobar Bustamante (folios 247 a 255), María Leticia Escobar Bustamante (folios 256 a 263), Fortunato Jaramillo (folios 326 a 331), mediante apoderado judicial presentaron en tiempo contestación a la demanda; además, mediante curadora Ad Litem, Martha Cecilia Escobar Bedoya, Roció de Jesús Escobar Bedoya, Ana María Escobar Bedoya, Darío de Jesús Escobar Bedoya, Cesar Augusto Escobar Bedoya, Pedro Nel Escobar Bustamante, Robert Antonio Escobar Mejía, Felix Antonio Escobar Mejía, Julia Rosa Escobar Mejía, Carmen Rosa Escobar Mejía, los herederos indeterminados de Eugenio Escobar Salazar, María Edelmira Escobar Bustamante y Gustavo Escobar Bustamante, contestaron la demanda en el término establecido por la ley (folios 435 a 439); finalmente Martha Cecilia Escobar Bedoya (folios 441 a 444), mediante apoderado judicial presentó contestación extemporáneamente (auto

1325 del 19 de noviembre de 2009, folios 521 a 525, cuaderno 1, Exp. Físico); revisadas las contestaciones presentadas en término, se observa que las mismas no alegaron pacto de indivisión, mucho menos presentaron oposición y tampoco se aportó dictamen que controvierta el presentado por los demandantes.

Por su parte, el derecho de dominio de las partes y el derecho de cuota sobre los inmuebles materia de división por venta, atendiendo a su real distribución, el despacho mediante auto del 08 de febrero de 2023 (anexo 00077) le solicitó al perito precisará en la actualización respecto del porcentaje de participación de cada uno de los condueños, así como también informara sobre las mejoras y la exclusión de los bienes reconocidos al interior del proceso.

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

2.2 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”*.

Además, el doctrinante Nelson R, Mora G⁹. en su libro de Procesos Especiales **apoya la división por venta en los procesos divisorios de grandes comunidades cuando no es factible la división material.**

A su vez, frente a la división por venta de grandes comunidades, refiere la Corte Constitucional en sentencia C.284/21: *“(…) el ordenamiento jurídico prevé el derecho de división. El artículo 2334 ibídem autoriza a cualquiera de los comuneros a pedir la división material de la cosa común o, si esta no es posible, **su división mediante la venta y la consecuente repartición del producto.** (...)”* – Subrayado y negrilla del Despacho-

Igualmente se tiene conocimiento que la imposibilidad de acceder a una segmentación material puede darse (medularmente), por tres razones: 1. que la naturaleza del bien lo impida, 2. que con tal actuar se genere un perjuicio a los comuneros, o 3. que exista disposición normativa que prohíba tal división (art. 407 del CGP en concordancia con el 1374 y 2334 del CC).

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 demanda¹⁰, la parte actora deprecó inicialmente la división material de los bienes

⁹ Mora G, Nelson R. Procesos Especiales. Editorial Temis, Bogotá. 1973. Página 243.

inmuebles objeto del proceso, pretensión que no fue controvertida por la parte demandada, por cuanto no se opusieron a la división y tampoco alegaron pacto de indivisión, sin embargo, tal como se advirtió en la parte considerativa de esta providencia, la decisión que puso fin al procedimiento de división material adelantado por el Juzgado 2° Civil del Circuito de esta localidad, como se indicó en actuación anterior fue anulada por el Tribunal Superior de Medellín, circunstancia que conllevó a un nuevo estudio del proceso adecuándose continuar el trámite a lo regulado por el Artículo 411 del CGP.

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 los bienes objeto de la división, 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, específicamente se trata de cuatro bienes inmuebles que se identifican con los folios de matrículas N° 001-776681, 001-308275, 001-779113, 001-231685 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados respectivamente en el Municipio de la Estrella Antioquia.

Conforme a lo dicho, la información de los certificados de tradición de los inmuebles objeto de división, reflejan con precisión el fondo de que se trata y lo determina jurídicamente, sin que sea necesario recurrir a documentos adicionales.

Los cuales fueron identificados y evaluados por el perito de la siguiente forma:

¹⁰ Folios 1 al 27 cuaderno físico Nro. 1

“Son 4 predios o lotes, ubicados en el municipio de La Estrella, Paraje La Saladita, dos suburbanos (2) ubicados en la vereda Pueblo viejo, y dos (2) de expansión urbana, ubicados en la vereda La Bermejala”.

De acuerdo a la pericia allegada, los predios objeto de división sus linderos fueron tomados de la escritura pública Nro. 1057 de 2006 visible en los folios 122 al 125 Cuaderno 1 físico, los cuales guardan similitud con los informados en la demanda y además se encuentran plenamente determinados por sus linderos y cabida, señalados así:

“Predio 001-776681, Un Lote de terreno ubicado en el municipio de la Estrella, paraje saladita, identificado como la hijuela número 6, con un área de 19.824 m², desprendiendo del mayor extensión en la sucesión de Benicia Bustamante viuda de Escobar, cuyos linderos son: Por el Oriente, empieza en mojón situado sobre la quebrada la Saladita en el punto 5A del plano, en lindero con el mismo adjudicado, siguiendo hacia el Norte, en 220.1 metros lineales, hasta llegar al punto 6A, que está sobre la pequeña quebrada la concha en las proximidades de la cascada el muerto. El lindero Norte arranca del punto 6A ya ubicado, de Oriente a Occidente, en 1612 mts, siguiendo la quebradita la Concha hasta el punto 6B, lindando con inmueble que se adjudica a los herederos de Gustavo Escobar. El lindero Occidental parte del punto 6B, en dirección Sur, en línea recta hasta encontrar el punto 6C, sobre la quebrada la Saladita, en un largo de 150 mts lineales lindando con inmueble de Pablo E. Escobar B.; por el Sur, parte del punto 6C por la quebrada la saladita hacia abajo, hasta llegar al punto 5^a, sobre la misma quebrada en un largo de 141 mts. Este inmueble tiene derecho a servidumbre de tránsito o de un ancho menor de 4 metros, a través del inmueble de Pablo E. Escobar B., para salir al camino de Angelopolis y en cuanto aguas tiene derecho a recibir de las aguas que procedente del inmueble de herederos de Gustavo Escobar B., así como también las procedentes de los nacimientos existentes en los inmuebles 4 y 5 de William y Jairo Escobar.

-Predio 001-308275 Un lote de terreno situado en el municipio de la Estrella, paraje saladita, con una cabida 24.559 varas cuadradas (15.74336 M²), distinguido en el lote Nro 9 y que linda: partiendo de la letra E del plano hacia el Oriente en 9 varas (7.20 mts.) lindando con el lote 8 de Benicia Bustamante viuda de Escobar hasta encontrar el punto 4 del plano hasta encontrar los linderos de Juan Saldarriaga, luego lindando con este mismo, en dirección Sur - Norte, pasando por los puntos 3, 2 y 1 del plano, de allí en dirección hacia el occidente, hasta encontrarse con el camino que de la finca va hacia la Estrella, de allí bordeando el mismo camino, pasando por los puntos 61 y 60 y letra F del plano, hasta encontrarse con el lote 10 que se le adjudicó a Darío Escobar B. de allí en dirección Norte - Sur, lindando siempre con el mismo lote 10, hasta llegar al punto G del plano en una extensión de 43,75 varas (35 mts.), de allí a buscar el punto H del plano en una extensión de 33,75 varas (27 mts), de allí por el camino de servidumbre que sale para la Estrella, hasta encontrar el punto 1 del plano en una extensión de 97.50 varas (78 mts), de éste punto en dirección Occidente- Oriente de 151,87 (121,496 mts); por un camino lindando con el lote 6 que se adjudicó a Oliva Escobar B, hasta encontrar el punto D del plano, de aquí lindando con Benicia Bustamante viuda de Escobar, a quien se

le adjudicó el lote 8 más o menos de travesía en una extensión de 130,00 varas (104 mts.), hasta encontrar el ponto E punto de partida.

-Predio 001-779113 Un lote de Terreno ubicado en el Municipio de La Estrella paraje la saladita con una cabida de 33.321,89 varas cuadradas (21.326,0096 m²), señalado en el plano con el número 4 y cuyos linderos son: Partiendo del punto marcado con la letra S del plano, lindando por el costado occidental, en 408.75 varas (327 mts) con el lote Nro. 1 adjudicado a Benicia Bustamante viuda de Escobar hasta llegar al punto marcado con la letra R del plano; por el Norte, lindando con Tita Sierra, en una extensión de 100.00 varas (80 mts) hasta llegar al punto marcado con la letra Q del plano en donde se toca con el lote 10, adjudicado a don Darío Escobar B, de éste punto y lindando con el mismo en una extensión de 83.76 varas (67,008 mts), hasta encontrar el punto P del plano; de allí lindando con el lote Nro. 5, subiendo por la quebrada la saladita en 71.25 varas (57 mts) hasta encontrar el punto M del plano; de allí en la dirección Norte-Sur lindando con él mismo, en una extensión de 165.00 varas (132 mts), hasta llegar a una servidumbre de tránsito que sale de la finca y conduce a la Estrella señalado con la letra LL del plano, y por el otro costado siguiendo esta servidumbre en una extensión de 146,25 varas (117 mts) hasta llegar al punto S del plano, punto de partida. Este lote tiene derecho a tomar las aguas necesarias para su beneficio de la quebrada la saladita y derecho para servirse del camino que de la finca conduce a la Estrella.

-Predio 001-231685 Un lote de terreno que es parte del inmueble global especificado en el capítulo 2 letra A) de la partición señalado en el plano con el número 8, con una cabida de 24,599 varas cuadradas (15.74336 m²). Situado en el municipio de la Estrella y que linda: partiendo de la letra A del plano en una extensión de 227,50 varas (128 mts) en dirección más o menos Oriente-Occidente, lindando con Edelmira Escobar B, a quien se le adjudicó el lote Nro. 7, en 15,00 varas (12 mts), lindando con el lote Nro. 6, adjudicado a Oliva Escobar B. y pasando por las letras C y D del plano; de allí en dirección Noreste, en una extensión de 130 varas (104 mts) con el lote Nro. 9 que se le adjudicó a Lucila Escobar B, hasta encontrar la letra E del plano; de allí en 9,00 varas (7,20 mts), en dirección oriente lindando con Lucila Escobar hasta llegar al punto 4; de allí en la misma dirección, pasando por el punto 5 hasta llegar al punto de partida lindando con la propiedad del doctor Juan Saldarriaga. Este inmueble tiene servidumbre activa de acueducto para tomar agua de una amagamiento que atraviesa este terreno y de tránsito para hacer uso del camino que de la finca va hacía la Estrella.

Los avalúos de los predios arrojaron los siguientes valores¹¹:

-001-776681- \$3.771.119.500 (TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO DIEZ Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS ML).

-001-779113 - \$3.548.092.000 (TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/L).

-001-231685 y 001-308275- \$36.760.000.000 (TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M / L)

¹¹ Anexo 0087 Dictamen pericial

Frente a la exclusión del predio con matrícula inmobiliaria Nro. 001-151423 predio que había sido solicitado inicialmente en la demanda, el perito de forma expresa indicó:

*“...Como lo muestra el estudio de títulos del predio con **MI: 001 – 151423** (Ver anexo): 1.1 Predio de JARAMILLO OSPINA FORTUNATO DE JESUS CON MI: 001 – 661771 Y 661772: - VENTA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO - Conforme a la sentencia 0034 del 16 de abril de 2013, se ordenó excluir el área de 8.50 x 11.50 = 97.75 m2 de la MI 001-151423. Este bajo régimen de propiedad horizontal o RPH 1.2 Falsa tradición: - Los derechos reales de dominio suman el 30,77 % - Las falsas tradiciones suman el 69,23 % Por tanto, el predio con MI: 001 – 151423 es indivisible materialmente y tampoco se puede vender o enajenar. “.*

Igualmente, en el plenario se verificó que dicho predio fue excluido mediante decisión del 16 de abril de 2013 proferida por el Juzgado homólogo cuando ostentaba la competencia del presente asunto, actuación que no fue recurrida y mucho menos fue permeada con la nulidad de la sentencia (folios 23 al 29 del cuaderno físico Nro. 4), tampoco con la nulidad decretada posteriormente por Tribunal Superior de Medellín Sala Civil la cual se generó a partir del 08 de febrero de 2022 (anexo 00070) y mediante la cual se trasladó la competencia a este despacho.

En cuanto a la distribución de los porcentajes y el nombre de los titulares actuales del derecho de dominio fueron detallados en la pericia mencionada en el anexo 0087, ítems 2.2 al 2.5, de forma específica se plasmaron para cada una de las matrículas:

- M.I 001-776681 (fls. 266 al 275)
- MI 001-779113 (fls. 276 al 285)
- MI 001-308275 (fls. 286 al 295)
- MI 001-231685 (fls. 296 al 304)

Frente a las mejoras en los predios objeto de división el perito informó:

“3. Mejoras y Avalúo comercial de cuatro (4) predios o lotes ubicados en el municipio de la Estrella: Dos (2) suburbanos y dos (2) ubicados es suelo de expansión urbana con plan parcial adoptado: 3.1 Los cuatro (4) predios son LOTES,

y NINGUNO posee mejoras de ninguna índole.” (subrayas y negrillas fuera del texto original).

Sin embargo, en el plenario obra providencia del 05 de febrero de 2013 (fls 61 al 63 cuaderno físico Nro. 3), proferida por el Juzgado que conoció inicialmente del proceso, mediante la cual se le reconoció mejoras al codemandado Jairo de Jesus Escobar Bustamante en la suma de \$4.393.950 a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, decisión que no fue objeto de recursos y tampoco fue afectada por las nulidades acontecidas al interior del proceso. Así se dispondrá en la parte resolutive al encontrarse en armonía con lo dispuesto en el Art. 412 del CGP.

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 los demandados, así como también los adquirentes a título traslativo de dominio figuran como titulares del derecho real de dominio sobre los inmuebles objeto de la división tal como se verifica de los Certificados de libertad y tradición visibles en los folios 51 al 85 del Anexo 0087. De ello se deduce, que son condueños de los inmuebles 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 los demandados señalados están llamados a ser sujeto pasivos 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 no presentaron resistencia a la Litis en la forma indicada en la norma antes citada, mucho menos invocaron pacto de indivisión, tal como se observa de las contestaciones allegadas a la demanda visibles en los anexos folios 182 al 189; 256 al 263; 441 al 444; 326 al 331 del cuaderno físico.

Asimismo, debe considerarse que los bienes inmuebles objeto del proceso, no son susceptible de división material tal como se indicó en líneas anteriores, ya que el peritaje aportado estableció una imposibilidad de la división material por razones de tipo jurídico **debido a la normatividad vigente del municipio de La Estrella-Planeación, ya que la cantidad de comuneros desmerece el fraccionamiento, siendo únicamente viable proceder a la venta** tal como lo indicó el experto designado en el proceso.

Ante la imposibilidad jurídica de la división material de los bienes inmuebles objeto del proceso, resulta entonces procedente la venta, tal como se advirtió en la parte considerativa de esta providencia teniendo en cuenta el sustento doctrinal y jurisprudencial anotado, como quiera que los comuneros demandantes no están obligados a permanecer en indivisión a tono con el citado artículo 1374 del C.C.

Atendiendo también a la autorizada doctrina de la que se ha edificado buena parte del régimen procesal civil, concuerdan en que el juez debe extinguir la indivisión en la forma que corresponda, *“El juez, de acuerdo con las pruebas, está autorizado para decretar la división en forma distinta a la demandada, lo que es una excepción al principio de que no puede resolver sobre puntos no pedidos en la demanda, vale decir que por ley están incluidas en la relación procesal ambas formas de dividir, pues en últimas se busca poner fin a la indivisión.”*¹²

Además, el objeto del presente proceso divisorio de grandes comunidades está delimitado por la división de la cosa común, razón por la que los presupuestos para su desarrollo exigían la concurrencia de dos circunstancias. De un lado, una pluralidad de personas y, de otro, **la titularidad del dominio común sobre el objeto**, ambas acreditadas al interior del trámite con la prueba documental arrimada

¹² MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil – Parte Especial. Ed. ABC Bogotá 1978 pág. 131.

al proceso. En efecto, como se explicó ampliamente en esta providencia, la pretensión concreta de este trámite se circunscribe única y exclusivamente a terminar la comunidad, en vista de la imposibilidad jurídica de la división material del bien tal como se anotó en líneas anteriores, abre entonces paso a la división por venta para repartirse el producto entre los condueños.

El anterior razonamiento responde a una lógica común y jurídica que ningún comunero y/o copropietario salvo las excepciones de rigor legal, se encuentra obligado a convivir en la indivisión, dado, que así lo estableció con diafanidad el legislador al prever que *“cualesquiera de los comuneros [podrá pedir] que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto”* (art. 2334 del Código Civil). Con apego a tal preceptiva y con el objeto de proteger el derecho de dominio, se precisó que en todo trámite judicial en el cual se pretenda la declaratoria de división, se propenderá para que, en principio, todo bien que pueda partirse materialmente se divida, y que en los demás casos donde no sea procedente la partición material tal como ocurren en los aquí analizados, se decrete su venta pública y, consecuentemente, se reparta su producto (en el porcentaje que corresponda) con los restantes comuneros.

Además; como no obra prueba de que exista pacto de indivisión 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 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.

En síntesis, el derecho a la división, que permite la terminación de la comunidad, tiene efectos que superan los intereses netamente patrimoniales, pues su previsión y ejercicio están íntimamente relacionados con la libertad individual, la autonomía de la voluntad y el derecho de propiedad¹³.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, de los siguientes inmuebles comunes identificados con los siguientes folios de matrícula y que

¹³ Sentencia C-284 de 2021.

pertenecen a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, 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 los mismos, estos son:

-“Predio 001-776681, Un Lote de terreno ubicado en el municipio de la Estrella, paraje saladita, identificado como la hijuela número 6, con un área de 19.824 m², desprendiendo del mayor extensión en la sucesión de Benicia Bustamante viuda de Escobar, cuyos linderos son: Por el Oriente, empieza en mojón situado sobre la quebrada la Saladita en el punto 5A del plano, en lindero con el mismo adjudicado, siguiendo hacia el Norte, en 220.1 metros lineales, hasta llegar al punto 6A, que está sobre la pequeña quebrada la concha en las proximidades de la cascada el muerto. El lindero Norte arranca del punto 6A ya ubicado, de Oriente a Occidente, en 1612 mts, siguiendo la quebradita la Concha hasta el punto 6B, lindando con inmueble que se adjudica a los herederos de Gustavo Escobar. El lindero Occidental parte del punto 6B, en dirección Sur, en línea recta hasta encontrar el punto 6C, sobre la quebrada la Saladita, en un largo de 150 mts lineales lindando con inmueble de Pablo E. Escobar B.; por el Sur, parte del punto 6C por la quebrada la saladita hacia abajo, hasta llegar al punto 5ª, sobre la misma quebrada en un largo de 141 mts. Este inmueble tiene derecho a servidumbre de tránsito o de un ancho menor de 4 metros, a través del inmueble de Pablo E. Escobar B., para salir al camino de Angelopolis y en cuanto aguas tiene derecho a recibir de las aguas que procedente del inmueble de herederos de Gustavo Escobar B., así como también las procedentes de los nacimientos existentes en los inmuebles 4 y 5 de William y Jairo Escobar.

-Predio 001-308275 Un lote de terreno situado en el municipio de la Estrella, paraje saladita, con una cabida 24.559 varas cuadradas (15.74336 M²), distinguido en el lote Nro 9 y que linda: partiendo de la letra E del plano hacia el Oriente en 9 varas (7.20 mts.) lindando con el lote 8 de Benicia Bustamante viuda de Escobar hasta encontrar el punto 4 del plano hasta encontrar los linderos de Juan Saldarriaga, luego lindando con este mismo, en dirección Sur - Norte, pasando por los puntos 3, 2 y 1 del plano, de allí en dirección hacia el occidente, hasta encontrarse con el camino que de la finca va hacia la Estrella, de allí bordeando el mismo camino, pasando por los puntos 61 y 60 y letra F del plano, hasta encontrarse con el lote 10 que se le adjudicó a Darío Escobar B. de allí en dirección Norte - Sur, lindando siempre con el mismo lote 10, hasta llegar al punto G del plano en una extensión de 43,75 varas (35 mts.), de allí a buscar el punto H del plano en una extensión de 33,75 varas (27 mts), de allí por el camino de servidumbre que sale para la Estrella, hasta encontrar el punto 1 del plano en una extensión de 97.50 varas (78 mts), de éste punto en dirección Occidente- Oriente de 151,87 (121,496 mts); por un camino lindando con el lote 6 que se adjudicó a Oliva Escobar B, hasta encontrar el punto D del plano, de aquí lindando con Benicia Bustamante viuda de Escobar, a quien se le adjudicó el lote 8 más o menos de travesía en una extensión de 130,00 varas (104 mts.), hasta encontrar el ponto E punto de partida.

-Predio 001-779113 Un lote de Terreno ubicado en el Municipio de La Estrella paraje la saladita con una cabida de 33.321,89 varas cuadradas (21.326,0096 m²), señalado en el plano con el número 4 y cuyos linderos son: Partiendo del punto marcado con la letra S del plano, lindando por el costado occidental, en

408.75 varas (327 mts) con el lote Nro. 1 adjudicado a Benicia Bustamante viuda de Escobar hasta llegar al punto marcado con la letra R del plano; por el Norte, lindando con Tita Sierra, en una extensión de 100.00 varas (80 mts) hasta llegar al punto marcado con la letra Q del plano en donde se toca con el lote 10, adjudicado a don Darío Escobar B, de éste punto y lindando con el mismo en una extensión de 83.76 varas (67,008 mts), hasta encontrar el punto P del plano; de allí lindando con el lote Nro. 5, subiendo por la quebrada la saladita en 71.25 varas (57 mts) hasta encontrar el punto M del plano; de allí en la dirección Norte-Sur lindando con él mismo, en una extensión de 165.00 varas (132 mts), hasta llegar a una servidumbre de tránsito que sale de la finca y conduce a la Estrella señalado con la letra LL del plano, y por el otro costado siguiendo esta servidumbre en una extensión de 146,25 varas (117 mts) hasta llegar al punto S del plano, punto de partida. Este lote tiene derecho a tomar las aguas necesarias para su beneficio de la quebrada la saladita y derecho para servirse del camino que de la finca conduce a la Estrella.

-Predio 001-231685 Un lote de terreno que es parte del inmueble global especificado en el capítulo 2 letra A) de la partición señalado en el plano con el número 8, con una cabida de 24,599 varas cuadradas (15.74336 m2). Situado en el municipio de la Estrella y que linda: partiendo de la letra A del plano en una extensión de 227,50 varas (128 mts) en dirección más o menos Oriente-Occidente, lindando con Edelmira Escobar B, a quien se le adjudicó el lote Nro. 7, en 15,00 varas (12 mts), lindando con el lote Nro. 6, adjudicado a Oliva Escobar B. y pasando por las letras C y D del plano; de allí en dirección Noreste, en una extensión de 130 varas (104 mts) con el lote Nro. 9 que se le adjudicó a Lucila Escobar B, hasta encontrar la letra E del plano; de allí en 9,00 varas (7,20 mts), en dirección oriente lindando con Lucila Escobar hasta llegar al punto 4; de allí en la misma dirección, pasando por el punto 5 hasta llegar al punto de partida lindando con la propiedad del doctor Juan Saldarriaga. Este inmueble tiene servidumbre activa de acueducto para tomar agua de una amagamiento que atraviesa este terreno y de tránsito para hacer uso del camino que de la finca va hacía la Estrella.

SEGUNDO: Se decreta el embargo y secuestro de los bienes inmuebles materia del proceso identificados con los folios de matrícula N° 001-776681, 001-308275, 001-779113, 001-231685 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y una vez realizadas dichas cautelas, se señalará fecha y hora 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: Una vez se alleguen los certificados de libertad de los bienes objeto de división con la anotación del registro del embargo, se procederá a la diligencia de secuestro, para lo cual se COMISIONA al Juzgado Promiscuo Municipal (Reparto) de la Estrella Antioquia, acorde a lo dispuesto en el artículo 38 del Código General del Proceso y advirtiendo lo señalado en la Ley 1801 del 2016, en su artículo 206, párrafo Para el efecto se remitirá copia del presente auto, con los insertos del caso, incluidos los certificados de matrícula inmobiliaria donde conste el embargo, haciéndole saber al comisionado que cuenta con las facultades de fijar fecha y hora para la citada diligencia, nombrar y posesionar al secuestre, teniendo en cuenta el Acuerdo 7339 de 2010 del CSJ, al igual que reemplazar el auxiliar de la justicia en caso de no comparecer a la diligencia siempre y cuando el auxiliar a nombrar cumpla con las exigencias dadas en el mencionado Acuerdo, de allanar en caso de no permitirse el libre acceso al mismo y de sub-comisionar en caso de ser necesario. Al igual que las atribuciones consagradas en los artículos 37, 38, 39, 40 y 596 del C. G. del Proceso, concernientes a las facultades de admitir o rechazar, según el caso, la oposición a la diligencia de secuestro que se llegara a presentar (sin facultades para fijar honorarios). Como honorarios provisionales al secuestre, se le fija la suma de \$1.000.000,00, a quien igualmente se le hacen las advertencias del caso (Art. 52, 594 a 597 ibídem).

CUARTO: Se fija como precio de los inmuebles objeto de división identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 001-776681, 001-308275, 001-779113, 001-231685 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el establecido en el dictamen pericial allegado por la parte demandante, así:

- MI **-001-776681**-----\$3.771.119.500 (TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO DIEZ Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS ML).
- MI **-001-779113**-----\$3.548.092.000 (TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/L).
- MI **-001-231685 y 001-308275**-----\$36.760.000.000 (TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M / L)

QUINTO: Se tiene como bien excluido de la presente división por venta el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001–151423, conforme a lo antes motivado.

SEXTO: 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.

SEPTIMO: 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.

OCTAVO: se le reconocen mejoras al codemandado Jairo de Jesús Escobar Bustamante en la suma de \$4.393.950 a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, tal como se indicó en esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 20** fijado en la página web de la Rama Judicial el **07 DE JUNIO 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: **e8a5aaf01e7abbe8f5ff9ac081811a0261217e74b6a667391204cf7a751da6ba**
Documento generado en 06/06/2023 11:11:24 AM

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