



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO (ANT.)

Bello, catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020).

<b>Radicado</b>	05088-40-03-002-2017-01122-00
<b>Demandante</b>	Wilson de Jesús Valencia Salazar
<b>Demandado</b>	Ivonne Maritza Gómez Cardona
<b>Asunto</b>	Decreto venta

Se procede a decretar la venta dentro del proceso divisorio adelantado por Wilson de Jesús Valencia Salazar en contra de Ivonne Maritza Gómez Cardona.

### ANTECEDENTES

Wilson de Jesús Valencia Salazar formuló demanda divisoria en contra de la señora Ivonne Maritza Gómez Cardona, con el fin de que luego del surtido trámite correspondiente, se decrete la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 62 N° 62B-55 segundo y tercer piso del Edificio Álvarez Betancur P.H– Barrio Playa Rica del Municipio de Bello, cuya cabida y linderos generales conforme al certificado de libertad y tradición (cfr. Fol. 12 a 13) son los siguientes: *“1er nivel de 79.9 m2, segundo nivel de 36.06 m2 libre de 42.06 m2 con coeficiente de 62.08%”* identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5354346 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Mediante providencia de 16 de enero de 2018 se admitió la demanda y se ordenó notificar el contenido del auto la señora Ivonne Maritza Gómez Cardona; además, se ordenó la inscripción de la demanda sobre el bien objeto del proceso.

La demandada se notificó de manera personal a través de su apoderado judicial y allegó escrito de contestación a la demanda sin formular pacto de indivisión – art.409 C.G.P-, solamente manifestó oponerse a las pretensiones y al dictamen pericial aportado por el demandante, aportando uno nuevo.

Por lo tanto, esta Judicatura al evidenciar discrepancia entre ambos dictámenes periciales sobre el avalúo comercial del bien inmueble, procedió a nombrar perito, quien determinó de manera imparcial el valor del bien proindiviso.

## CONSIDERACIONES

### 1. De la extinción de la comunidad.

De acuerdo con el artículo 2340 C.C. la comunidad se termina, entre otros, por la división del haber común. Esta forma de extinguir el haber común es el modo normal de poner fin a la indivisión.

A través de este mecanismo, las cuotas indivisas y abstractas de cada uno de los comuneros se transforman en partes concretas y materiales; es decir, la propiedad indivisa es sustituida por una propiedad unitaria.

La ley no favorece la comunidad porque da origen a dificultades en el ejercicio de los atributos del dominio y traba la libre circulación de los bienes en orden a enajenarlos. Allí estriba la razón, por la cual, *“ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión”*.

Esa máxima legal, supone entonces que la acción de partición sea imprescriptible; irrenunciable y absoluta, esto es, que no requiere causa distinta a no querer mantenerse en indivisión.

La acción de partición está disciplinada en el canon 406 C.G.P., según la cual *“todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”*, siempre y cuando se acompañe la prueba de la comunidad entre demandante y demandado; mientras que el 409 *ejusdem* prescribe 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.”*

### 2. Sentencia anticipada.

De acuerdo con el artículo 278 C.G.P, el juez debe dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando, entre otras cosas, *“no hubiere pruebas por practicar”*.

En este asunto, las pruebas solicitadas por las partes corresponden únicamente a la documental, edificándose así la causal segunda del prenombrado canon normativo, razón que impone el proferimiento de la sentencia de forma anticipada.

### 3. Carga probatoria.

Dentro del concepto genérico de defensa la parte demandada puede formular excepciones de fondo, que no consisten simplemente en negar los hechos afirmados por el actor. En torno a este preciso punto, la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, ha señalado:

*“La defensa en sentido estricto estriba en la negación del derecho alegado por el demandante. Y la excepción comprende cualquier defensa de fondo que no consista en la simple negación del hecho afirmado por el actor, sino en contra ponerle otro hecho impeditivo o extintivo que excluya los efectos jurídicos del primero y por lo mismo, la acción. (...) De consiguiente, la excepción perentoria, cualquiera que sea su naturaleza, representa un verdadero contra derecho del demandado, preexistente al proceso y susceptible de ser reclamado generalmente a su vez como acción” (Sentencias de Casación Civil de 31 de julio de 1945, G.J. t. LX pág. 406; 9 de abril de 1969, G.J. t. CXXX pág. 16, y 25 de enero de 2008, entre otras).*

*“En concordancia con lo que se viene diciendo, tocante con la carga de la prueba, ha de verse cómo el artículo 1757 del Código Civil prevé que “[i]ncumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”, a la vez que el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil pregona que “[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”, normas de las cuales se deduce con facilidad que corresponde demostrar los hechos a quien los alegue, para así poder obtener los efectos derivados de los mismos. En consecuencia, deviene palmario que es de cargo de las partes probar a cabalidad la existencia de sus obligaciones o su extinción, cuando así lo invoquen como supuestos de su acción o excepción, y ello, valga repetirlo, no es más que una aplicación del principio de la carga de la prueba en orden al cual le compete al sujeto procesal que reclama unos hechos forzosamente evidenciarlos, si aspira deducir algún beneficio a su favor.*

*“De ahí que sobre el particular, haya enfatizado la Corte que “es un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o de donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones”.*

#### **4. Caso Concreto.**

En el asunto *sub examine*, la comunidad entre demandantes y demandado se encuentra acreditada con el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de división N° 01N-5354346 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, pues se evidencia que son los titulares del derecho de dominio del referido bien.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 30 de junio de 2009. Expediente. 1100102030002009-01044-00

Ahora, aunque la demandada, aportó el estudio de peritaje del avalúo comercial, no lo hizo frente a la licencia de subdivisión urbana expedida por la curaduría donde está ubicado el inmueble urbano de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, con el cual, se podría demostrar que el bien objeto del proceso es divisible. Lo anterior de conformidad con el artículo 409 del C.G.P y con el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.6.

En tales condiciones, por no haber pruebas que discutir y en consecuencia, por no ser procedente la división material del bien, dado que se desmejorarían los derechos de los condueños, se ordenará su venta, de conformidad con el avalúo comercial realizado por el perito dispuesto por esta Agencia Judicial.

Por lo expuesto, el Juzgado,

### **RESUELVE**

**Primero:** Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la carrera 62 N° 62B-55 segundo y tercer piso del Edificio Álvarez Betancur P.H– Barrio Playa Rica del Municipio de Bello, con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5354346 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. El producto de la venta se dividirá entre los comuneros en proporción a los derechos que a cada uno corresponde.

**Tercero:** Decretar el secuestro del bien, para lo cual se comisiona al señor **Alcalde del municipio de Bello**, a quien se le enviará el despacho comisorio correspondiente con los insertos del caso, con facultades para señalar día y hora y nombrar secuestre. El comisionado tiene facultades para allanar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 *Ibidem*.

**Cuarto:** Realizar el trámite de la venta en la forma que indica el artículo 411 C.G.P, siempre que no se ejerza el derecho de compra-art. 414 *ejusdem*-

### **NOTIFÍQUESE**



**MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL**  
**JUEZ**