



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Veinticinco de marzo de dos mil veintidós

SENTENCIA N° 092  
RADICADO: 05360 40 03 002 2021 0055600  
CLASE DE PROCESO: Divisorio  
DEMANDANTE: Dora Elisa Vallejo Adarve  
DEMANDADA: Esther Ligia Vallejo Adarve  
DECISIÓN: Decreta venta en pública subasta

ANTECEDENTES:

Mediante escrito presentado el día 15 de julio de 2021, la señora Dora Elisa Vallejo Adarve, a través de apoderado judicial, presentó demanda divisoria contra Esther Ligia Vallejo Adarve, por cuanto son propietarias por adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad conyugal del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-466230, señalando la parte actora que, en la adjudicación no se estipuló ningún pacto de indivisión, por lo que no está obligada a permanecer en la misma, y le asiste el derecho a dar por terminada la comunidad existente, dado que con la demandada no ha sido posible llegar a un acuerdo para la venta de la propiedad.

Por lo anterior, pretende que, se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble y se reparta según los porcentajes pertenecientes a cada uno de las propietarias, se inscriba la demanda y se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

A través de proveído del 30 de agosto de 2021, se admitió la demanda y se decretó la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble.

La demandada se notificó por aviso el 28 de enero de 2022, emitiendo pronunciamiento en el que informó al Despacho que, se encuentra adelantando un crédito en una cooperativa a fin de comprarle los derechos a la demandante, y sin que dentro del término otorgado se evidencie que, haya propuesto excepciones, ni haya alegado pacto de indivisión.

Así entonces, basta entrar a resolver el asunto, para lo cual son necesarias las siguientes,

#### CONSIDERACIONES:

Los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, a través de los cuales se subrogó la norma sustancial reguladora de la situación, esto es el artículo 2334 del Código Civil, son del siguiente tenor:

*“Art. 406. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. 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.”*

*“ART. 407. 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.”*

Claro resulta de esas disposiciones que, los elementos estructurales de la pretensión de división del bien común, sea por venta o división material, son dos: La calidad de condueños del bien de cuya división se trata, que corresponda a las partes en el proceso y sólo a ellas, puesto que el inciso 1° del artículo 406 del Código General del Proceso permite que todo comunero pida la división material de la cosa común o su venta y el ordinal 2° de la misma norma ordena que la demanda se dirija contra todos los demás comuneros; y la inexistencia de obligación de los condueños de permanecer en la indivisión.

La comprobación del primer elemento supone la prueba de las condiciones que legitiman en causa, activa y pasivamente, desde luego que las partes en el proceso de división del bien común, han de ser condueñas de la cosa de cuya división se trata, solamente ellas y todas ellas.

Por exigencia del inciso 2° del artículo 406 del Código de General del Proceso, con la demanda incoativa de proceso divisorio, de cualquiera de las

formas de división, debe aportarse la prueba de las calidades legitimantes, esto es, como lo precisa la disposición, la prueba de que demandante y demandado son condueños, más el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, cuando se trata de bienes sujetos a registro, que comprenda, de ser posible, un período de diez años.

En el caso que nos ocupa, se pretende la división por venta de un bien inmueble, de dominio común de los condueños, y como anexo de la demanda se allegó copia de la sentencia de sucesión proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí, el día 12 de agosto de 2019, protocolizada mediante la Escritura Pública N° 1605 del 20 de mayo de 2020 de la Notaría Dieciséis de Medellín, por la cual se liquidó la sucesión intestada de los causantes JOSÁ ALBERTO VALLEJO CASTRILLÓN y MARIA INÉS ADARVE DE VALLEJO, en virtud de la cual se formó una comunidad de dueños. Así, se advierte que el derecho sobre el bien lo adquirieron por adjudicación en la sucesión ya referida.

Sea lo primero decir que los títulos traslaticios de dominio y los demás derechos reales, son, en general, los que efectivizan el modo derivativo de la tradición que, en tratándose de bienes inmuebles y derechos sobre ellos constituidos, como lo dispone el artículo 756 del Código Civil, se efectúa por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y, en el presente caso, así ocurrió, ya que, tal como se evidencia en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble, en su anotación N° 11, la adjudicación en sucesión fue debidamente registrada.

Por tanto, surgió una comunidad de dueños en proindiviso surgió entre demandante y demandada sobre el inmueble de cuya división aquí se trata, aclarándose que el señor Gabriel Fernando Vallejo Adarve a quien también le fue adjudicado un porcentaje del bien inmueble, vendió su derecho de cuota a la demandada, según Escritura Pública N° 998 del 25 de mayo de 2021 de la Notaría Segunda de Envigado. El inmueble objeto de debate es un segundo piso ubicado en la Carrera 51 N° 87 - 56 de la nomenclatura urbana del Municipio de Itagüí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°

001-466230, tiene un área de 78.75 metros cuadrados, área libre de 36.45 metros alinderado así: Por el frente con la carrera 51; por un costado o norte, con propiedad de un señor de nombre Fabio; por el otro costado o sur, con Francisco Gallego; por la parte de atrás, con propiedad que es o fue de Luis Álvarez, por la parte de abajo con la losa o plancha que lo separa del primer piso: por la parte de encima o con el techo en teja de barro que cubre el Edificio.

Con ello, se encuentra plenamente probado que tanto demandante como demandada son condueñas de ese bien y, en consecuencia, el elemento de la estructura de la pretensión que se viene analizando está acreditado.

De otro lado, el elemento estructural de la pretensión deducida no requiere de mayores reflexiones para concluir que está demostrado, pues la demandada no alegó nada al respecto, y es claro que en modo alguno se probó que existiera un pacto legal de indivisión del bien común litigado entre las partes. Por tanto, el mencionado requisito de éxito de la pretensión debe tenerse como probado.

Así mismo, se evidencia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de debate que, figura un embargo por Cobro Coactivo del Municipio de Itagüí en contra de la demandada, razón por la cual se comunicará la presente decisión a la aludida entidad.

Así las cosas, es del caso, decretar la venta en pública subasta del bien inmueble.

#### CONCLUSIÓN:

Así las cosas y como quiera que, en el presente proceso, se cumplen los presupuestos de las normas citadas, es del caso dar aplicación a las mismas, aprobando el trabajo de partición y adjudicación, ordenando el registro respectivo.

EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE ITAGUI ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

## FALLA:

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble del que son condueños la demandante Dora Elisa Vallejo Adarve y la demandada Esther Ligia Vallejo Adarve que se especifica de este modo:

*“Segundo piso ubicado en la Carrera 51 N° 87 - 56 de la nomenclatura urbana del Municipio de Itagüí, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-466230, tiene un área de 78.75 metros cuadrados, área libre de 36.45 metros alinderado así: Por el frente con la carrera 51; por un costado o norte, con propiedad de un señor de nombre Fabio; por el otro costado o sur, con Francisco Gallego; por la parte de atrás, con propiedad que es o fue de Luis Álvarez, por la parte de abajo con la losa o plancha que lo separa del primer piso: por la parte de encima o con el techo en teja de barro que cubre el Edificio”.*

SEGUNDO: ORDENAR el SECUESTRO sobre el bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 001-466230, para el efecto, se comisiona al ALCALDE MUNICIPAL DE ITAGÜÍ O AUTORIDAD COMPETENTE, a quien se faculta para fijar fecha y hora para la diligencia, limitar el secuestro hasta por la cosa ordenada, posesionar o reemplazar al secuestre aquí designado, sub-comisionar, allanar en caso estrictamente necesario conforme lo indicado en los artículos 112 y 113 del Código General del Proceso.

Sin perjuicio de que se dé aplicación a los numerales 1 y 2 del artículo 595 del CGP, como secuestre actuará GERENCIAR Y SERVIR S.A.S R/L GAVIRIA ALZATE GLORIA PATRICIA, que se ubica en CLL 52 49-61 OFICINA 404 de Medellín, teléfono: 3221069- 3173517371-3217808844, e-mail: gerenciaryservir@gmail.com. Comuníquesele el nombramiento en debida forma. Al auxiliar nombrado se le fija como honorarios provisionales la suma de \$250.000. Expídase el despacho comisorio para tal fin.

Por lo anterior, se procede con la expedición del comisorio, advirtiendo que, una vez alcance ejecutoria el presente auto, la parte demandante podrá tener acceso al despacho comisorio a través del siguiente enlace:

[22DespachoComisorio.pdf](#)

De igual manera se advierte que, la contraseña para tener acceso al comisorio, será publicada el día 01 de abril de 2022, en el siguiente enlace

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-002-civil-municipal-de-itagui/104>

TERCERO: COMUNICAR la presente decisión a la Oficina de Cobro Coactivo del Municipio de Itagüí, a fin de que se pronuncie al respecto. El oficio será remitido por la Secretaría del Despacho, una vez alcance ejecutoria el presente proveído.

CUARTO: Teniendo en cuenta que ya se efectuó el avalúo comercial del bien común, el cual no fue objetado por las partes, se tendrá en cuenta como valor real del bien al momento de realizar la respectiva subasta, el valor de \$283.834.137,60.

QUINTO: PRECISAR que los gastos comunes de la división por venta decretada son de cargo de los comuneros, en proporción a sus derechos en el bien común.

SEXTO: Se condena en costas a la demandada, y se fija como agencias en derecho la suma de dos millones cuatrocientos setenta y un mil cuatrocientos pesos m.l. \$2.471.400.

NOTIFÍQUESE,

  
CAROLINA GONZALEZ RAMIREZ  
JUEZ

054

LiG

**Firmado Por:**

**Carolina Gonzalez Ramirez**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 002 Oral**

**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: **5107f73d72a76b2c711aa7cc4520460c21cad76d803d2b4c21b9c22709b486e8**

Documento generado en 25/03/2022 01:45:59 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**