

## **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**

**Manizales, veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021)**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del proceso DIVISORIO – VENTA DE BIEN COMÚN instaurado por el señor MARTÍN GUERRERO, quien tras su fallecimiento fue sucedido por LINA MARÍA, MARTHA CECILIA, DORA ALICIA, GLORIA INÉS Y LUZ MILA GUERRERO, frente a la señora ARACELLY SUAREZ ORTÍZ, proceso en el que fue reconocida como coadyuvante de la parte demandante la señora RITA EMMA MENDIETA GUERRERO.

### **ANTECEDENTES**

Actuando a través de apoderado judicial el señor MARTÍN GUERRERO, quien se identificaba con la cédula de ciudadanía No. 1.194.066 solicitó la división ad-valorem del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-19937, ubicado en la vía al Magdalena enseguida de la entrada a Derivados del Azufre Zona Industrial Maltería, Manizales, Caldas, cuyos linderos son ### por el frente pasa la carretera de Manizales al Magdalena; por un costado con propiedad de HERMELINA DE TABARES DE GALLEGO; por el otro costado y por el centro con propiedad de la Malatería de Bavaria###; que mide 13 metros de frente por 8,40 metros de centro###.

Rematado el mentado inmueble es procedente realizar la distribución del producto del mismo de acuerdo al derecho que a cada copropietario le correspondía.

El escrito genitor fue admitido por auto del 28 de agosto de 2012, proveído en el que además se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-19937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, la notificación a la demandada, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de diez días.

Inscrita la demanda en el certificado de tradición del inmueble objeto de división ad-valorem, se procedió al secuestro del bien; el 10 de diciembre de 2012 se notificó personalmente la demandada, quien por

intermedio de apoderada y dentro del término de traslado allegó escrito de contestación, sin oponerse a la división.

El 28 de noviembre de 2012 la señora RITA EMMA MENDIETA DE GUERRERO, actuando a través de apoderado, solicitó ser reconocida como parte demandante dentro de este proceso en razón a que por medio de la escritura pública 4032 del 30 de mayo de 2012 de la Notaría Segunda de Manizales se disolvió y liquidó la sociedad conyugal existente entre ella y el demandante MARTÍN GUERRERO, escritura pública adicionada mediante escritura pública 6490 del 22 de agosto de 2012 de la Notaría Segunda de Manizales, aclarada a su vez por medio de la escritura pública 6849 del 3 de septiembre de 2012, adjudicándose a la señora RITA EMMA MENDIETA DE GUERRERO, entre otros bienes, el “derecho litigioso del cual es titular el señor MARTÍN GUERRERO en proceso divisorio que actualmente se tramita en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, contra Aracelly Suarez Ortiz, derecho que se estima en la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, proveído que fue aclarado por auto del 8 de marzo de 2013, en el sentido que la señora RITA EMMA MENDIETA DE GUERRERO se reconocía como coadyuvante del demandante.

Por auto del 30 de abril de 2013 se decretó la división ad-valorem y en consecuencia la venta en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-19937, ubicado en la vía al Magdalena enseguida de la entrada a Derivados del Azufre Zona Industrial Maltería, Manizales, Caldas, cuyos linderos son ### por el frente pasa la carretera de Manizales al Magdalena; por un costado con propiedad de HERMELINA DE TABARES DE GALLEGO; por el otro costado y por el centro con propiedad de la Malatería de Bavaria###; que mide 13 metros de frente por 8,40 metros de centro###; se designó perito evaluador y se hicieron otros pronunciamientos.

El 9 de septiembre de 2013 se aprobó el avalúo presentado por el perito designado por el Despacho y dado que la demandada ARACELLY SUAREZ DE ORTIZ, no ejerció el derecho de compra que le otorgaba la ley, a solicitud de la señora MENDIETA DE GUERRERO se fijó fecha y hora para la realización de remate.

El 14 de noviembre de 2013 se intentó por primera vez el remate del inmueble, sin que se presentara postor; el 20 de noviembre de 2014 se procuró por segunda vez la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, debiéndose declarar desierta la misma por falta de postores; igual situación se presentó el 17 de junio de 2015, el 7 de octubre de 2015 y el 25 de agosto de 2016.

Por auto del 25 de agosto de 2016 se ordenó hacer un nuevo avalúo del bien objeto de almoneda, el cual solo fue allegado hasta el 18 de febrero de 2017.

En marzo de 2017 el proceso se interrumpió con ocasión del fallecimiento del apoderado del demandante, requiriéndose al señor MARTÍN GUERRERO para que constituyera nuevo apoderado.

En el mes de octubre de 2017 el mandatario judicial de la señora EMMA MENDIETA DE GUERRERO allegó copia del registro civil de defunción del señor MARÍN GUERERO acaecida el 4 de diciembre de 2012 e informó el nombre de sus hijos para que fueran citados en calidad de sucesores procesales; en consecuencia por auto del 16 de abril de 2018 se ordenó la notificación por aviso de los señores GLORIA INÉS, DORA ALICIA, LUZ MILA, LUZ HELENA, LINA MARÍA, JOSÉ HUMBERTO, FILIBERTO Y MARIO ENRIQUE GUERRERO MENDIETA.

Finalmente comparecieron acreditando su calidad de hijas del señor MARTÍN GUERRERO y haciéndose reconocer como sucesoras procesales las señoras GLORIA INÉS, DORA ALICIA, LUZ MILA, LUZ HELENA, LINA MARÍA GUERRERO MENDIETA.

Del nuevo avalúo se corrió traslado por auto del 23 de agosto de 2018, después se intentó el remate el 15 de febrero de 2019 y el 27 de septiembre de 2019, fecha en la que fue adjudicado al mejor postor, en la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$44.500.000), para la licitación se partió de 70% del avalúo de los bienes tal y como lo indica el inciso 4. del artículo 411 del CGP.

Por auto del 25 de octubre de 2019 este Despacho en aplicación de lo prescrito en el artículo 455 del CGP aprobó la diligencia de remate, ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda y la expedición a favor del

rematante de copia auténtica del acta de remate y del auto de aprobación a fin de que procediera a su inscripción y protocolización en la Notaría de su elección y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

La entrega del inmueble al rematante se verificó el 20 de noviembre de 2020.

Mediante providencia del 7 de diciembre de 2020 se le reconoció al rematante por gastos de remate la suma de CINCO MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$5.039.587) por concepto de impuesto predial y servicios públicos domiciliarios, la cual será deducida del saldo del producto del remate.

### CONSIDERACIONES:

El artículo 2322 del Código Civil preceptúa *“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”*

Por su parte el artículo 467 del CPC, vigente para la fecha de presentación de la demanda rezaba: *“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 registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible”.*

Esta norma fue reproducida por el Código General del Proceso, vigente desde el primero de enero de 2016.

Ahora bien, el comunero que desee dar por terminada la comunidad deberá dirigir la demanda contra los demás comuneros a fin de ser tramitada la terminación mediante proceso divisorio, entendido éste como *“la acción por medio de la cual el derecho ideal de cuota parte indivisa se transforma en un derecho concreto sobre una parte de la cosa o su equivalente en dinero.”*

Por regla general, la comunidad no es un hecho buscado, ya que ocurre casi siempre por mandato legal, derecho de herencia, disolución de sociedades comerciales y conyugales antes de ser liquidados etc, en razón a ello el proceso divisorio encuentra asidero legal, toda vez que ningún

---

<sup>1</sup> Juan Carlos Canosa Torrado, *el Proceso Divisorio, Segunda Edición* Pag 84.

comunero puede verse obligado a permanecer en indivisión a no ser que se haya pactado o se trate de copropiedad perpetua (Artículo 1374 del C.C).

Como fue expuesto en acápite anterior en el presente proceso previa admisión de la demanda y traslado a la parte demandada, quien se encuentra representada por apoderada, fue decretada la división ad valorem y en consecuencia la venta en pública subasta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-19937.

Bajo esta óptica y siguiendo los lineamientos que para el efecto consagra el CGP, en remate realizado el día 27 de septiembre de 2019 fue enajenado el bien inmueble que a continuación se identifica de propiedad de los señores MARTÍN GUERRERO Y ARACELLY SUAREZ ORTIZ.

Bien Inmueble: ubicado en la vía al Magdalena enseguida de la entrada a Derivados del Azufre Zona Industrial Maltería, Manizales, Caldas, cuyos linderos son ### por el frente pasa la carretera de Manizales al Magdalena; por un costado con propiedad de HERMELINA DE TABARES DE GALLEGO; por el otro costado y por el centro con propiedad de la Malatería de Bavaria###; que mide 13 metros de frente por 8,40 metros de centro###.

El bien objeto de división se identifica con la ficha catastral No. 108000000460004000000000 y matrícula inmobiliaria No. 100-19937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

Tradición: Adquirieron los señores MARTÍN GUERRERO, en un 25% y ARACELLY SUAREZ ORTIZ, en un 75%, el dominio sobre el bien inmueble objeto de división ad-valorem, por adjudicación que se les hizo en la sucesión del señor BENJAMIN GUERRERO PACHÓN, mediante sentencia 309 del 28 de septiembre de 2009 del Juzgado Quinto de Familia de Manizales, anotación No 12 del folio de matrícula inmobiliaria No.100-19937.

El bien inmueble objeto de división fue adjudicado al señor DANIEL EDUARDO ARBOLEDA, quien presentó la mejor oferta en la licitación, por la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$44.500.000).

Tenemos entonces en el presente trámite a dos copropietarios, uno de ellas fallecido en el transcurso del proceso y sucedido procesalmente por las señoras GLORIA INÉS, DORA ALICIA, LUZ MILA, LUZ HELENA, LINA

MARÍA GUERRERO MENDIETA, la primera con un derecho equivalente al 75% y el segundo el 25%, porcentajes que habrá de tenerse en cuenta para la distribución de la suma en que fue rematado el bien.

De igual modo habrá de tenerse en cuenta que al rematante se le reconoció la suma de CINCO MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$5.039.587) por concepto de impuesto predial y servicios públicos domiciliarios, la cual habrá de descontarse del valor del remate.

Por tanto, si a los CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$44.500.000), suma por la que fue rematado el inmueble, se le restan los CINCO MILLONES TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$5.039.587), de gastos reconocidos el rematante, quedan para distribuir entre los dos copropietarios la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS (\$39.460.413), correspondiéndole a la señora ARACELLY SUAREZ ORTIZ, la suma de VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$29.595.309,75) y para los herederos del señor MARÍN GUERRERO la suma de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTOS TRES PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$9.865.103,25).

Sin embargo, teniendo en cuenta que por auto de fecha 31 de enero de 2013, aclarado por auto del 8 de marzo del mismo año se reconoció a la señora RITA EMMA MENDIETA DE GUERRERO como coadyuvante del demandante, advirtiéndose que una vez se rematara el inmueble objeto de división ad-valorem, se le reconocería el valor por el que le fueron adjudicados los derechos litigiosos conforme a la escritura pública por ella allegada, de los NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTOS TRES PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$9.865.103,25) que corresponderían a los herederos del señor MARTÍN GUERRERO, se descontará la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000), equivalente al valor de los derechos cedidos a la señora MENDIETA DE GUERRERO.

Visto lo anterior el producto del remate se distribuirá de la siguiente manera:

1. Para ARACELLY SUAREZ ORTIZ, la suma de VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$29.595.309,75).

2. A la señora RITA EMMA MENDIETA DE GUERRERO la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000).

3. A los herederos del señor MARTÍN GUERRERO la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTOS TRES PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$8.865.103,25).

En este punto debe advertirse que la suma para los herederos del señor MARTÍN GUERRERO, quedará en la cuenta de la cuenta de Depósitos Judiciales y una vez se informe si ya se tramitó el proceso de sucesión de aquel y quienes fueron reconocidos como herederos o el Despacho en el que se éste tramitando, se realizará su entrega.

Toda vez que en este caso la demandada no se opuso a la división ad-valorem, las costas, entendidas estas como los gastos generados por el trámite judicial, correrán a cargo de la señora ARACELLY SUAREZ DE ORTIZ y de los herederos del señor MARTÍN GUERRERO de acuerdo a la participación que tenían en el bien objeto de división. No se fijarán agencias en derecho.

Por lo brevemente expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL de Manizales, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: ORDENAR** la distribución y entrega del producto de la venta del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 100-19937, entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, de la siguiente forma:

1. Para ARACELLY SUAREZ ORTIZ, la suma de VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$29.595.309,75).

2. A la señora RITA EMMA MENDIETA DE GUERRERO la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000).

3. A los herederos del señor MARTÍN GUERRERO, la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTOS TRES PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$8.865.103,25).

Se advierte que la suma para los herederos del señor MARTÍN GUERRERO, quedará en la cuenta de la cuenta de Depósitos Judiciales y una vez se informe si ya se tramitó el proceso de sucesión de aquel y quienes fueron reconocidos como herederos o el Despacho en el que se éste tramitando, se realizará su entrega.

**SEGUNDO: ORDENAR** que por secretaría se liquiden las costas, las cuales correrán a cargo de la señora ARACELLY SUAREZ DE ORTIZ en un 75% y de los herederos del señor MARTÍN GUERRERO en un 25%, de acuerdo a la participación que tenían en el bien objeto de división. No se fijan agencias en derecho.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**BEATRIZ ELENA OTALVARO SANCHEZ  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

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:

**5cc2f3462caf4e2dbfec793330c91d7171d456883989b600cbd44b12b4f17f8d**

Documento generado en 20/01/2021 06:00:14 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**