

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2.024)

| | |
|-----------------------|---|
| Interlocutorio | 590 |
| Proceso | Verbal especial – Divisorio |
| Demandante | Luz Estella Ruiz Quiroz |
| Demandado | María Josefina Gómez de Jaramillo y otros |
| Radicado | 05 679 40 89 001 2022 00296 00 |
| Asunto | Ordena división por venta |

En el presente proceso, se ha cumplido con el trámite dispuesto por el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso. Sin que los comuneros demandados hayan propuesto pacto de indivisión o excepción alguna a lo pretendido. Por lo que se procederá conforme lo indica el artículo 409 de la Ley adjetiva civil.

I. Antecedentes

1. Hechos que fundamentan la pretensión

La señora Luz Estella Ruiz Quiroz, presentó proceso especial divisorio en contra de los señores María Josefina Gómez de Jaramillo, Sandra María Jaramillo Gómez, Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid, Jorge Enrique Jaramillo Gómez, Adriana Esther Jaramillo Henríquez como heredera determinada del señor José Aurelio Jaramillo Gómez y de los herederos indeterminados de José Aurelio Jaramillo Gómez. Mediante el cual pretende se ordene la división material del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-11401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Antioquia, toda vez, que actualmente son comuneros del mentado predio.

Afirmó la señora Ruiz Quiroz a través de apoderado judicial, que es propietaria del 16,67% de dicho inmueble. El predio común tiene área total de 198,7 metros cuadrados. Los comuneros no han logrado un acuerdo para dividir el inmueble por lo tanto se acude a este proceso.

2. Trámite adelantado en este proceso

Mediante auto del 01 de septiembre de 2022, se admitió la demanda y se ordenó su notificación a los dos comuneros demandados. Se ordenó la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El señor Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid se notificó de manera personal el día 16 de febrero de 2023. Quien interpuso recurso de reposición en contra del

auto admisorio al considerar que se configuraba la excepción previa de inepta demanda. Resuelta en auto del 12 de abril de 2023, el cual, declaro probada la misma y procedió a su inadmisión, en tanto, de la pericia aportada no se determinó el tipo de división procedente para este caso.

Posteriormente, en auto del 19 de mayo de 2023, se admitió nuevamente la demanda. La señora Sandra María Jaramillo Gómez, se notificó personalmente el 27 de noviembre de 2023. Por su parte Josefina Gómez de Jaramillo, se tuvo notificada por conducta concluyente en providencia del 14 de diciembre de 2023. Quienes de manera conjunta allegaron contestación a la demanda sin oposición alguna.

En auto del 23 de enero de 2024, se admitió reforma de la demanda deprecada por la parte demandante al acreditarse que el señor José Aurelio Jaramillo Gómez falleció el día 19 de agosto de 1999 dirigiendo su pretensión en contra de la señora Adriana Esther Jaramillo Henríquez como heredera determinada y de sus herederos indeterminados.

El apoderado del señor Restrepo Cadavid, se pronunció en término legal sin oposición a las pretensiones, sin embargo, manifestó no estar de acuerdo con el valor señalado en el avalúo presentado por la parte demandante. Las señoras Sandra María Jaramillo Gómez y Josefina Gómez de Jaramillo, no realizaron pronunciamiento a la reforma de la demanda. La curadora ad litem de los demandados Jorge Enrique Jaramillo Gómez, Adriana Esther Jaramillo Henríquez, como heredera determinada del señor José Aurelio Jaramillo Gómez y de los herederos indeterminados de José Aurelio Jaramillo Gómez, se pronunció en término legal sin oposición a las pretensiones.

II. Consideraciones

1. Presupuestos procesales

En el presente evento concurren íntegramente los presupuestos procesales necesarios para producir una decisión de fondo sobre la pretensión divisoria. Este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso. Pues el factor territorial está dado por la ubicación del bien objeto del proceso, y el factor funcional, se define a partir del valor catastral del inmueble que, para la fecha de la presentación de la demanda, lo era de \$45.100.108, es decir, menor cuantía. Han sido convocados a este proceso todos los comuneros del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 023-11401 y la demanda junto con los documentos allegados a este proceso, permiten concluir que se cumple con todos los requisitos formales exigidos por la Ley.

2. Normas aplicables al proceso divisorio

El Código Civil dispone que, “[l]a 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”¹. En el que “[e]l derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”². Además, “[c]ada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”³. Frente a la comunidad, refiere la Ley sustantiva que “[n]inguno 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”⁴.

En consonancia con las disposiciones referidas la Ley adjetiva civil, refiere que, “[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”⁵. Para lo cual deberá dirigir la demanda contra todos los comuneros y acompañar prueba de ello. “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”.⁶

El artículo 407 del Código General del Proceso refiere que “[s]alvo 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”.

“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, convocará a audiencia y en ella decidirá”⁷.

3. Caso concreto

Se aportó certificado de tradición y libertad de la matrícula 023-11401, mediante la cual se da cuenta que el demandante y demandados son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio. La señora Luz Estella Ruiz Quiroz del 16.67% anotación 13, las señoras María Josefina Gómez de Jaramillo, Sandra María Jaramillo Gómez, Jorge Enrique Jaramillo Gómez y José Aurelio Jaramillo Gómez según se desprende de la anotación 1 sin especificar porcentaje. El señor Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid del 16.67% anotación 5.

De los documentos aportados al proceso se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite la división material. Ya que son seis los comuneros, se trata de un predio urbano y de acuerdo al porcentaje de uno de ellos, hace inviable el fraccionamiento. Además de las condiciones del predio, los porcentajes de titularidad y los lineamientos de planeación municipal y al EOT N° 043 del 27 de noviembre de 2014, el inmueble no es sujeto a subdivisión

¹ Código Civil. Artículo 2322

² Ibídem. Artículo 2323

³ Ibídem. Artículo 2327

⁴ Ibídem. Artículo 1374

⁵ Ley 1564 de 2012. Código General del Proceso. Artículo 406

⁶ Ibídem. Artículo 406 – Subrayas propias

⁷ Código General del Proceso. Artículo 409

material o jurídica, pues el área mínima de subdivisión en la zona urbana municipal solo es de 60 m² y el inmueble supera dicha medida, haciendo claridad que, aunque fuera tomada el área de la oficina de catastro en donde figura un área de 311 m² tampoco cumpliría la norma citada. Situación en que coinciden las pericias aportadas por la señora Luz Estella Ruiz Quiroz y Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid.

En este evento no se alegó pacto de indivisión y la oposición que hace el señor Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid refiere únicamente al valor del avalúo del bien objeto de división, a partir de la insuficiencia del dictamen pericial allegado con la demanda. Por lo que corresponde a este Juzgado determinar cuál es el dictamen pericial que habrá de tenerse en cuenta en la presente causa, para efectos de determinar el valor de tenerse en cuenta para la división por venta.

El artículo 409 del Código General del Proceso, establece que, “[s]i el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo”. Por su parte el artículo 232 ídem preceptúa que el Juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión, claridad de los fundamentos allí contenidos. Así como la idoneidad del perito.

El Juzgado de manera anticipada advierte que el dictamen a tener en cuenta para efectos de la división por venta será el presentado por el perito Jorge Humberto Sosa Marulanda, quien determina el avalúo total del predio en la suma de \$268.571.520, conforme a los siguientes argumentos.

Del dictamen allegado por la parte demandante y elaborado por la perito Diana Andrea Otálvaro Hernández⁸, indicó haber realizado una inspección ocular al inmueble el día 18 de abril de 2023, donde observó las características del inmueble y el sector. Realizando un procedimiento de análisis denominado mercadeo, donde se consultan estadísticas propias de la lonja de propiedad raíz de este municipio, además de ofertas nuevos y usados en el sector, describiendo físicamente el inmueble 023-11401.

Como método valuatorio empleó el denominado de comparación o de mercado, el cual busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo, señalando que se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector.

En dicho dictamen se establecieron, como valores comparables del sector los referidos:

| COMPARABLES | VALOR DE VENTA | ÁREA | VALOR METRO CUADRADO | VENDEROR/FUENTE |
|-------------|----------------|------|----------------------|-----------------|
|-------------|----------------|------|----------------------|-----------------|

8 Fl. Digital 17

| | | | | |
|---|----------------|-----|-----------|---|
| 1 | \$ 100.000.000 | 163 | \$335.234 | DOOMOS.COM |
| 2 | \$ 120.000.000 | 163 | \$388.458 | DOOMOS.COM |
| 3 | \$ 155.000.000 | 103 | \$758.421 | DOOMOS.COM |
| 4 | \$ 100.000.000 | 83 | \$612.020 | INMOBILIARIAS - MELQUISEDEC LONDOÑO/ TEL 313 4027099 |
| 5 | \$ 147.000.000 | 96 | \$777.126 | MERCADO LIBRE |
| 6 | \$ 170.000.000 | 120 | \$728.244 | DOOMOS.COM |

Adicionando el valor homogeneizado, plasmando un valor total del avalúo por la suma de \$141.620.050, con notas aclaratorias, como las condiciones físicas del inmueble, construcción, comodidades, ubicación, oferta y demanda. Señalando que se tomó como inmuebles comparativos del municipio de Montebello, Antioquia, en tanto, son localidades similares. Con un área total de 198,07 m²

Dictamen que no se tendrá en cuenta, en tanto examinada la misma, observa el despacho, que de acuerdo al método de comparación o de mercado, que fue el utilizado en este evento, el estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes, se efectuó con inmuebles ubicados en el municipio de Montebello, Antioquia. No parece aconsejable aparejar los precios de los bienes del municipio de Montebello con los de este municipio, pues existen diferencias entre uno y otro que podría hacer variar las condiciones del mercado.

En tal sentido, la experticia no tuvo en cuenta las condiciones particulares del inmueble que pudieran incidir en el avalúo total del predio, siendo más bien una estimación general y no particular del predio con matrícula 023-11401 lo que no permitiría un avalúo comercial real pudiendo afectar los derechos patrimoniales de los comuneros.

En cuanto el dictamen allegado por el demandado Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid y elaborado por el perito Jorge Humberto Sosa Marulanda⁹, se tiene que tuvo en cuenta los documentos para la valorización consistentes en Escritura Pública 667 del 30 de agosto de 1976 de la Notaria Única de Santa Bárbara, Antioquia, Certificación de Tradición y Libertad 023-11401 y avalúo anterior, determinando el sector en delimitación con la Carrera 50 y la Carrera 48 y Calle 51, uso predominante residencia, servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, estrato socioeconómico 2 y 3, vías de acceso internas municipales, infraestructura urbana y servicios de transporte público media y alta de carácter intermunicipal.

Describió el inmueble con una ubicación a 120 mts del parque principal, con las características generales del terreno: Ficha predial: 311 m², certificado de tradición: 252 m² y medición sin construcción frontal: 288m². Topografía y relieve 35% semi inclinado de 5 a 13% pendiente y 65% lote plano de 1 a 5% pendiente. Sin servicios públicos, con cerramiento, sin erosión, sin existencia de aguas ni cultivos sin drenajes naturales.

Como características generales de construcción, señaló que el área de construcción es de 123.26m² área construida provisional, destinada a parqueaderos de un nivel, con vetustez menor a 5 años. Cuya estructura es en armazón provisional de postes de madera y cerchas metálicas, cubierta en teja de Zinc y de fibrocemento y mampostería de muros de cierre de predios vecinos compuerta de acceso vehicular metálica de cuatro alas, con buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Como método de avalúo se empleó el denominado costo de reposición y de mercado, el cual, consiste en establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En cuanto a la valorización, realizó el siguiente estudio de mercado de inmuebles urbanos en el municipio de Santa Bárbara, Antioquia:

| No. | Tipo de inmueble | Dirección | Valor predio | A nuevo | Por ubicación | Valor depurado | precio | |
|-----|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------|-----------------|
| | | | | | | | Área en m2 | v/m2 |
| 1 | Apartamento | Santa Bárbara | \$100.000.000 | \$148.160.000 | 1,4 | \$207.424.000 | 78,00 | \$2.659.282,05 |
| 2 | Apartamento | Santa Bárbara | \$100.000.000 | \$145.200.000 | 1,1 | \$159.720.000 | 60,00 | \$2.662.000,00 |
| 3 | Apartamento | Santa Bárbara | \$100.000.000 | \$160.800.00 | 1 | \$160.800.000 | 58,00 | \$ 2.772.413,79 |

A su vez, determinó la valoración de lote de terreno por técnica residual en Santa Bárbara, Antioquia, concluyendo que el valor total para el área 288 m2, donde el valor unitario por m2 responde \$932.540, arrojando un avalúo total de \$268.571.520.

Del análisis realizado a estos dictámenes periciales, encuentra el Juzgado que el valor a tener en cuenta será de \$268.571.520 rendido por el perito Jorge Humberto Sosa Marulanda, en tanto, el método valuatorio costo de reposición y de mercado se ajusta más al justo precio. Avalúo que se soporta en los títulos traslaticios de dominio, medida real del predio. Además de ello, en dicha experticia se tuvo en cuenta la infraestructura, los materiales usados en la construcción del predio, ubicación del mismo, condición topográfica del inmueble y la actividad económica a desarrollar en dicha locación.

En la especificación de la valorización de lote de terreno urbano el perito Sosa Marulanda, determinó de manera clara y concisa por técnica residual en el municipio de Santa Bárbara, Antioquia, la cuantía correspondiente a los ingresos que se percibe del inmueble, como área vendible parqueaderos. Detalló los egresos que causa el mismo, por concepto de adecuación y movimiento de tierras, vías públicas a ejecutar, costos de construcción.

También señaló los costos indirectos de construcción, como lo son los diseños estructurales, estudios de suelos, ambientales, movilidad, vías, eléctricos, gas, entre otros. Resaltando que la comparación de los valores a tener en cuenta fue

realizada con inmuebles ubicados en este municipio lo que permite llegar a la conclusión que este valor es el más ajustado para efectos de llevar a cabo la división por venta.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 y 411 del Código General del Proceso, se decretará la división por venta del bien inmueble. Para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo ya referido y que los demandados podrán hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación procesal civil.

El avalúo que se tendrá en cuenta en este evento será el presentado por el perito Jorge Humberto Sosa Marulanda. Esto es por valor de \$268.571.520,00.

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

RESUELVE

Primero: Decretar la división por venta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-11401, predio ubicado en el área urbana del municipio de Santa Bárbara, alinderado, así: “Por el frente u occidente con la carrera Boyacá y a un costado con nomenclatura 49 – 18, con edificación de tres niveles propiedad del señor Gustavo de Jesús Restrepo Cadavid, por el oriente con servidumbre a favor de la citada propiedad y de las señoras Alicia y Gilma Echeverri, que es parte de la calle sucre; por el norte con propiedad de la señora Gilma Echeverri y por el sur con propiedad del municipio de Santa Bárbara (Escuela Urbana de Varones)” dirección Carrera 49 # 49 A -18.

Segundo: Se tendrá avaluado el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 023-11401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Antioquia, en \$268.571.520,00

Tercero: Se ordena el secuestro del bien común antes descrito. Para el efecto se ordena comisionar a la Inspección de Policía y Tránsito de Santa Bárbara, Antioquia, para que lleve a cabo la diligencia, a quien se le enviará los anexos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente providencia.

Se designa como secuestre de la lista de auxiliares de la justicia a Asoljuris con NIT. 901641326-4, quien se localiza en el correo electrónico, asoljuris@gmail.com, constituido con póliza 565 47 994000002517.

Quien deberá actuar conforme a lo normado en el numeral 8° del artículo 595 del Código General del Proceso.

El comisionado tiene facultades para allanar de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 112 del Código General del Proceso y la facultad de nombrar y posesionar al secuestre, en caso de que el nombrado por el Despacho no

comparezca a la diligencia, siempre y cuando haya tenido noticia por escrito de la misma y pueda verificarse tal situación, así como, valerse de la fuerza pública si lo considera necesario.

Cuarto: Fijar como honorarios provisionales en favor de la auxiliar de la justicia la suma de Trescientos Mil Pesos (\$300.000), conforme lo estipulado en el acuerdo PSAA15-10448, del Consejo Superior de la Judicatura, honorarios que en principio estarán a cargo de la parte actora. A la designada se le notificará su nombramiento conforme lo establece el artículo 49 del Código General del Proceso.

Quinto: Se ordena llevar a cabo el remate del bien, previo secuestro, en la forma prescrita para el proceso ejecutivo. La base para hacer postura será el total del avalúo.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decrete la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

NOTIFÍQUESE

**WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ**

CERTIFICO

Que el auto anterior es notificado en **ESTADOS ELECTRÓNICOS** No. 046, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 11 del mes de abril de 2024.

**KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ
SECRETARIO**

Firmado Por:

Wilfredo Vega Cusva

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Santa Barbara - 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: **916ced44a316b2af0fee156d457faf71d3ff73d92f9010aadf3c8baffb9c896**

Documento generado en 10/04/2024 04:33:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>