

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAIZA Y OTROS

1



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Salamina Caldas, cinco (5) de agosto de dos mil veintiuno
(2021)

Sentencia N°036

Procede el despacho a dictar sentencia de adjudicación del derecho de los demandantes a la compradora comunera, señora ALBA LILIANA MEJÍA SARAIZA.

1. CONTROL DE LEGALIDAD

Conforme a lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso, se realiza control de legalidad para sanear los vicios que puedan acarrear nulidades dentro del proceso; una vez analizado el expediente no se encuentra ningún tipo de irregularidad. Por ello, se dispuso continuar con el trámite normal del proceso.

2. ANTECEDENTES:

1. Como hechos fundantes de su pretensión la parte demandante, a través de apoderado judicial, expuso en síntesis que son copropietarios de un inmueble ubicado en la calle 3 # 9-48 del municipio de Salamina Caldas, con folio de matrícula inmobiliaria N°118-15438, del cual relaciona en los hechos de la demanda los linderos, las cuotas que les corresponde y cómo la adquirió cada copropietario y el avalúo comercial.

Los propietarios son:

Alba Liliana Mejía Saraza, Carlos Alberto Mejía Saraza, Francisco Javier Mejía Saraza, Juvenal Mejía Saraza, Néstor Augusto Mejía Saraza, María Del Pilar Duque Mejía, María Victoria Duque Mejía, Carmenza Duque Mejía, María Del Carmen Gloria Mejía Restrepo, María Antonieta Duque Mejía, María Fernanda Ospina Mejía, Diana Patricia Ospina Mejía, Jhon Jairo Ospina Mejía, Fernando Mejía Isaza, Gustavo Botero Mejía, Elvia María Mejía Mejía, Amparo Mejía De Escobar, Mirian Mejía Mejía, Francisco Javier Mejía Mejía, Hernán Mejía Mejía, Alfonso Manuel Mejía Mejía, Andrea Mejía Marulanda y Felipe Mejía Marulanda,

2. Refirió que los demandantes no están obligados a permanecer en indivisión, y no hay pacto de indivisión con los demandados; y que su pretensión es la venta pues no procede la división material por tratarse de un inmueble que sufría detrimento al dividirse.

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAIZA Y OTROS

2

3. A la demanda se anexó un peritaje y avalúo comercial suscrito por el ingeniero civil Luis Gonzaga Gutiérrez Muñoz.
4. Por auto del 5 de febrero de 2020 se inadmitió la demanda, y una vez corregida, en providencia del 17 de febrero de 2020 se admitió y se dispuso tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es arts. 406 y ss del CGP; así mismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de la división, y notificar y correr el traslado respectivo a los demandados.
5. Con ocasión de la pandemia por el Covid-19, el Consejo Superior de la Judicatura Suspendió los términos judiciales desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio del mismo año.
6. Los demandados se notificaron por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda y a través de apoderado judicial contestaron la misma indicando que se oponían a la pretensión, toda vez que el bien inmueble objeto de esta demanda sí puede ser dividido materialmente como lo estipula el Acuerdo N° 025 del PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SALAMINA articulo 37 SUBDIVISION DE VIVIENDAS. Por otro lado, se solicitó que no se tenga en cuenta el dictamen emitido por el perito de la parte demandante, toda vez de que este no se encuentra inscrito en el registro abierto de avaluadores (RAA).

Adicionalmente solicitó se apruebe la partición material del inmueble con matrícula inmobiliaria 118-15438, toda vez que jurídica y materialmente es posible, sin que el valor del inmueble afecte a los comuneros de la parte demandante. Puesto que serían zonas independientes como podría ser la bodega o el sótano, los cuales todos los comuneros de la parte demandada están dispuestos a que se le adjudique a favor de la parte demandante.

7. En providencia del 24 de septiembre de 2020, de conformidad con el artículo 409 del CGP, y teniendo en cuenta que la parte demandada no estaba de acuerdo con el avalúo presentado con la demanda, y que tampoco presentó uno nuevo ni solicitó la asistencia a la audiencia del perito que suscribió el mencionado avalúo; el despacho con el fin de resolver la procedencia o no de la división material designó de oficio a la arquitecta LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA.
8. Por auto del 23 de noviembre de 2020, se convocó a las partes procesales y a la auxiliar de la justicia, perito Liliana Arcila Rivera, el día dos (2) de febrero de dos mil veintiuno (2021), a la audiencia para la práctica y contradicción del dictamen decretado de oficio; sin embargo, la auxiliar de la justicia solicitó el aplazamiento a

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAIZA Y OTROS

3

lo cual se accedió y se fijó como nueva fecha la del veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

9. En la fecha señalada se realizó de manera virtual el interrogatorio de la perito arquitecta LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, y se solicitó complementación del dictamen por el despacho así como por el apoderado de la parte demandada; por tal razón, se suspendió la audiencia con el fin de que la perito complemente el dictamen; y se fijó como fecha para continuarla y dictar la providencia de que trata el artículo 409 del CGP -auto mediante el cual se decretará la división o la venta solicitada-, el día 21 de abril de 2021.
10. A través de providencia del 20 de abril del año en curso, se aplazó la audiencia por calamidad doméstica de esta juez, y se fijó como nueva fecha para continuar la audiencia de que trata el artículo 409 del C.G.P. en concordancia con el artículo 231 ibídem, el martes once (11) de mayo de dos mil veintiuno (2021).
11. Efectivamente el referido día se recibió la complementación del dictamen por la perito designada de oficio, y se resolvió **DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-15438 ubicado en el área urbana del municipio de Salamina Caldas, en la calle 3 # 9-48 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas y con código catastral N° 176530100000000270003000000000, dentro del presente proceso **DIVISORIO**. Igualmente se informó a los comuneros demandados, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra.
12. De dicho derecho sólo hizo uso la señora ALBA LILIANA MEJÍA SARAIZA, a quien por acuerdo entre las partes se le otorgó un plazo máximo de (2) meses para hacer el pago del valor del derecho de compra tasado en la suma de \$30.000.000, y cuya fecha límite era el 16 de julio de 2021.
13. Ciertamente dentro del plazo concedido se recibió en la cuenta de depósitos judiciales con que cuenta este juzgado, el valor de \$30.000.000 consignado por ALBA LILIANA MEJÍA SARAIZA para este proceso divisorio.

3. CONSIDERACIONES:

Refiere el artículo 414 del Código General del Proceso -C.G.P- sobre el derecho de compra:

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAIZA Y OTROS

4

ARTÍCULO 414. DERECHO DE COMPRA. *Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta 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.*

El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.

Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor de la parte contraria, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso. En este caso los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente le habría correspondido y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores. (Subraya el despacho)

Igualmente, este derecho de compra está regulado en el artículo 2336 del Código Civil así:

ARTICULO 2336. <VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN>. *Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.*

Según la doctrina¹, el derecho de compra es la prerrogativa que la ley le concede a uno o a todos los comuneros demandados, de comprar los derechos de los comuneros demandantes, pagando las cuotas respectivas, de acuerdo con el avalúo de la cosa.

Tenemos entonces que al usar éste derecho, los demandados pueden adquirir las cuotas de los demandantes, sin necesidad de que se termine toda la comunidad, pues seguirá siendo propiedad en común y proindiviso con los demás demandados que no hicieron uso del derecho de compra; en este caso se constituyó el depósito judicial N° 418300000017391, por un valor de \$30.000.000, por consignación que realizara ALBA LILIANA MEJÍA SARAIZA para pagar los derechos de los petentes de la división y como lo hizo dentro del término establecido en el artículo 414 del C.G.P., una vez manifestara su intención de hacer uso de su derecho de compra, se dicta esta sentencia adjudicando los derechos de las siguientes personas en el inmueble objeto de esta demanda, así:

¹ Ramiro Bejarano Guzmán, En su libro “Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos”

“UNA CASA DE HABITACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR, UBICADA EN LA CALLE 3 N°9-48, ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMINA DEPARTAMENTO DE CALDAS. CONSTANTE DE 12.00 METROS DE FRENTE POR 41.20 METROS DE CENTRO O FONDO Y DETERMINADA POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE QUE DA AL NORTE, PASA LA CITADA CALLE BOYACÁ ANTES, HOY CALLE TERCERA, POR EL ORIENTE, LINDA CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE FRANCISCO GUTIÉRREZ, POR EL SUR CON PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALAMINA, Y POR EL OCCIDENTE CON CASA Y SOLAR DE LA SUCESIÓN DE CARLOS A. MAYA MEJÍA ANTES, HOY OTROS. INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°118-15438 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMINA CALDAS, EN LA CALLE 3 # 9-48 REGISTRADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SALAMINA CALDAS Y FICHA CATASTRAL N° 176530100000000270003000000000”

Se adjudicarán los siguientes derechos, con sus respectivos porcentajes dentro del bien y por los valores aquí relacionados:

Porcentaje dentro del predio	Nombre del propietario	Valor de la cuota
1,39%	Gustavo Botero Mejía	\$ 3.751.369
1,39%	María Victoria Duque Mejía	\$ 3.751.369
1,39%	María del Pilar Duque Mejía	\$ 3.751.369
1,39%	Carmenza Duque Mejía	\$ 3.751.369
1,39%	María Antonieta Duque Mejía	\$ 3.751.369
1,39%	Fernando Mejía Isaza	\$ 3.751.369
1,39%	María del Carmen Gloria Mejía Restrepo	\$ 3.751.369
0,26%	Diana Patricia Ospina Mejía	\$ 698.996
0,26%	María Fernanda Ospina Mejía	\$ 698.996
0,26%	Jhon Jairo Ospina Mejía	\$ 698.996
0,04%	Andrea Mejía Marulanda	\$ 117.658
0,09%	Alfonso Manuel Mejía Mejía	\$ 234.123
0,04%	Felipe Mejía Marulanda	\$ 117.658
0,09%	Amparo Mejía de Escobar	\$ 234.798
0,09%	Elvia María Mejía Mejía	\$ 234.798
0,09%	Francisco Javier Mejía Mejía	\$ 234.798
0,09%	Hernán Mejía Mejía	\$ 234.798
0,09%	Mirian Mejía Mejía	\$ 234.798
11,11%	Gran Total del derecho adjudicado	\$ 30.000.000

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAZA Y OTROS

6

Por estas razones el despacho adjudicará el bien descrito a ALBA LILIANA MEJÍA SARAZA, con la advertencia de que esta providencia está sujeta a registro en torno de los derechos adjudicados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina. Además, esta sentencia que adjudica el derecho será protocolizadas en la Notaria Única del Círculo de Salamina (Caldas).

Igualmente se ordenará el pago a los demandantes por el valor de las cuotas que les corresponde, el levantamiento de la inscripción de la demanda y el archivo del expediente.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SALAMINA, CALDAS, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA:

PRIMERO: ADJUDICAR a ALBA LILIANA MEJÍA SARAZA, identificada con la c.c. N°25.096.646, **los derechos que les corresponde a** MARÍA DEL PILAR DUQUE MEJÍA identificada con la c.c. N°25.098.171, MARÍA VICTORIA DUQUE MEJÍA identificado con la c.c. N°25.095.236, CARMENZA DUQUE MEJÍA identificada con la c.c. N°25.094.239, MARÍA DEL CARMEN GLORIA MEJÍA RESTREPO identificada con la c.c. N°21.068.495, MARÍA ANTONIETA DUQUE MEJÍA identificada con la c.c. N°42.985.817, MARÍA FERNANDA OSPINA MEJÍA identificada con la c.c. N°25.109.739, DIANA PATRICIA OSPINA MEJÍA identificada con la c.c. N°25.108.610, JHON JAIRO OSPINA MEJÍA identificado con la c.c. N°4.561.407, FERNANDO MEJÍA ISAZA identificado con la c.c. N°10.164.439, GUSTAVO BOTERO MEJÍA identificado con la c.c. N°17.054.739, ELVIA MARÍA MEJÍA MEJÍA identificada con la c.c. N°24.329.118, AMPARO MEJÍA DE ESCOBAR identificada con la c.c. N°31.226.495, MIRIAN MEJÍA MEJÍA identificada con la c.c. N°31.234.658, FRANCISCO JAVIER MEJÍA MEJÍA identificado con la c.c. N°14.997.791, HERNÁN MEJÍA MEJÍA identificado con la c.c. N°4.594.918, ALFONSO MANUEL MEJÍA MEJÍA identificado con la c.c. N°10.230.677, ANDREA MEJÍA MARULANDA identificado con la c.c. N°1.053.799.629, y FELIPE MEJÍA MARULANDA identificado con la c.c. N°1.040.749.733, **sobre el siguiente bien:**

“UNA CASA DE HABITACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR, UBICADA EN LA CALLE 3 N°9-48, ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMINA DEPARTAMENTO DE CALDAS. CONSTANTE DE 12.00 METROS DE FRENTE POR 41.20 METROS DE CENTRO O FONDO Y DETERMINADA

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAZA Y OTROS

POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE QUE DA AL NORTE, PASA LA CITADA CALLE BOYACÁ ANTES, HOY CALLE TERCERA, POR EL ORIENTE, LINDA CON PROPIEDAD DE HEREDEROS DE FRANCISCO GUTIÉRREZ, POR EL SUR CON PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALAMINA, Y POR EL OCCIDENTE CON CASA Y SOLAR DE LA SUCESIÓN DE CARLOS A. MAYA MEJÍA ANTES, HOY OTROS. INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N°118-15438 UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMINA CALDAS, EN LA CALLE 3 # 9-48 REGISTRADO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SALAMINA CALDAS Y FICHA CATASTRAL N° 176530100000000270003000000000”

TRADICIÓN: Adquirieron Gustavo Botero Mejía, María Victoria Duque Mejía, María Del Pilar Duque Mejía, Carmenza Duque Mejía, María Antonieta Duque Mejía, Fernando Mejía Isaza y María Del Carmen Gloria Mejía Restrepo en virtud de Escritura Pública N°4206 del 3 de julio de 2015 de la Notaría Quinta de Pereira.

Adquirieron María Fernanda Ospina Mejía, Diana Patricia Ospina Mejía y Jhon Jairo Ospina Mejía en virtud de Escritura Pública N°4206 del 3 de julio de 2015 de la Notaría Quinta de Pereira y de Escritura Pública N°4471 del 25 de octubre de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín, aclarada mediante Escritura Pública N°5197 del 3 de diciembre de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín.

Adquirieron Andrea Mejía Marulanda, Alfonso Manuel Mejía, Felipe Mejía Marulanda, Amparo Mejía De Escobar Mejía, Elvia María Mejía Mejía, Francisco Javier Mejía Mejía, Hernán Mejía Mejía, y Mirian Mejía Mejía en virtud de Escritura Pública N°4471 del 25 de octubre de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín, aclarada mediante Escritura Pública N°5197 del 3 de diciembre de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín.

La adjudicación se realiza conforme a los siguientes porcentajes:

Porcentaje dentro del predio	Nombre del comunero que vendió sus derechos
1,39%	Gustavo Botero Mejía
1,39%	María Victoria Duque Mejía
1,39%	María del Pilar Duque Mejía
1,39%	Carmenza Duque Mejía
1,39%	María Antonieta Duque Mejía
1,39%	Fernando Mejía Isaza

1,39%	María del Carmen Gloria Mejía Restrepo
0,26%	Diana Patricia Ospina Mejía
0,26%	María Fernanda Ospina Mejía
0,26%	Jhon Jairo Ospina Mejía
0,04%	Andrea Mejía Marulanda
0,09%	Alfonso Manuel Mejía Mejía
0,04%	Felipe Mejía Marulanda
0,09%	Amparo Mejía de Escobar
0,09%	Elvia María Mejía Mejía
0,09%	Francisco Javier Mejía Mejía
0,09%	Hernán Mejía Mejía
0,09%	Mirian Mejía Mejía

SEGUNDO: ORDENAR a costa de la adjudicataria, la inscripción de esta sentencia en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SALAMINA, CALDAS. Copia de la inscripción se allegará al expediente.

TERCERO: ORDENAR la protocolización de esta sentencia en la Notaría Única del Círculo de Salamina (Caldas).

CUARTO: ORDENAR expedir a la parte interesada, las respectivas copias auténticas de las piezas procesales correspondientes para los fines de ley. Para ello se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto legislativo 806 de 2020 y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, para trámites por medios digitales.

QUINTO: REALIZAR el pago por los derechos de los demandantes en el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-15438 de la siguiente forma:

Nombre de la persona a la que debe hacerse el pago	Valor de la cuota a pagar
Gustavo Botero Mejía	\$ 3.751.369
María Victoria Duque Mejía	\$ 3.751.369
María del Pilar Duque Mejía	\$ 3.751.369
Carmenza Duque Mejía	\$ 3.751.369
María Antonieta Duque Mejía	\$ 3.751.369
Fernando Mejía Isaza	\$ 3.751.369
María del Carmen Gloria Mejía Restrepo	\$ 3.751.369
Diana Patricia Ospina Mejía	\$ 698.996
María Fernanda Ospina Mejía	\$ 698.996
Jhon Jairo Ospina Mejía	\$ 698.996
Andrea Mejía Marulanda	\$ 117.658
Alfonso Manuel Mejía Mejía	\$ 234.123
Felipe Mejía Marulanda	\$ 117.658
Amparo Mejía de Escobar	\$ 234.798

Proceso: DIVISORIO
Radicado: 176534089002-2020-00005-00
Demandante: MARIA DEL PILAR DUQUE MEJIA Y OTROS
Demandados: ALBA LILIANA MEJIA SARAIZA Y OTROS

Elvia María Mejía Mejía	\$ 234.798
Francisco Javier Mejía Mejía	\$ 234.798
Hernán Mejía Mejía	\$ 234.798
Mirian Mejía Mejía	\$ 234.798

Para lo anterior, y a solicitud del apoderado quien tiene poder para recibir, se fraccionará el depósito judicial N 418300000017391, por un valor de \$30.000.000 en cada uno de los valores establecidos; o si lo considera procedente se realizará el pago total de los \$30.000.000, advirtiéndole que por el monto del depósito y la reglamentación pertinente sobre depósitos judiciales, su pago único se debe realizar por abono a cuenta y por lo tanto deberán informar la cuenta a la cuál se haría el respectivo traslado de la suma de dinero.

SEXTO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que le fuera comunicada a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas, sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-15438. Líbrense por secretaría los oficios correspondientes.

SÉPTIMO: ORDENAR el archivo del proceso, una vez cumplido lo anterior.

OCTAVO: NOTIFICAR esta sentencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 295 del CGP.

NOVENO: Contra esta providencia procede el recurso de apelación por tratarse de un proceso de menor cuantía.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


STEPHANNY AGUDELO OSORIO
Jueza