

CONSTANCIA: Manizales, 25 de noviembre de 2020. A Despacho para resolver, informándole que el término de traslado de las mejoras solicitadas por una de las demandadas venció sin que se pronunciaran los demás condueños.



FELIPE DEL RÍO ARROYAVE
SECRETARIO

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS

Manizales, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Interlocutorio No. 552

Procede el Despacho mediante este proveído a decretar la división ad-valorem del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-29276 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, determinado por sus linderos generales y específicos, en el hecho 1 de la demanda, consistente el mismo en un lote de terreno con casa de habitación, situado en el barrio Centro del municipio de Manizales, Caldas.

ANTECEDENTES:

Los hechos que dan fundamento a la solicitud de División se compendian de la siguiente forma:

1. Los demandantes son condueños en común y proindiviso, junto con las demandadas del inmueble ubicado en la calle 24 # 23-42/62 del barrio El Centro de Manizales.
2. Dicho predio fue adquirido por los condueños así, los señores, Gloria Teresa Ospina Botero, Luis Eduardo Ospina Botero y Aura Botero Ramírez, en una cuota, los primeros del 18,75% cada uno y la última de 25%, en virtud de adjudicación en sucesión mediante

sentencia 0167 del 2 de diciembre de 2016 emanada por el Juzgado Sexto de Familia de Manizales que se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula respectiva. La señora Valentina Ospina Bustamante, en una cuota parte del 18,75% en virtud de compraventa que celebró con Carlos Alberto Ospina Botero, que consta en escritura pública No, 8999 del 1 de diciembre de 2016 de la notaría Segunda del Círculo de Manizales, y con su correspondiente registro en el folio de matrícula inmobiliaria del bien a dividir.

3. Teniendo en cuenta que sobre el bien no se había pactado indivisión, los demandantes pretenden la venta en pública subasta, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 1374 del C.C.

SINOPSIS PROCESAL:

La demanda fue admitida mediante providencia del 19 de noviembre de 2019, proveído en el que se ordenó correr traslado al demandado por el término de diez días y la inscripción de la demanda en la oficina de Instrumentos Públicos.

La notificación personal del libelo introductorio, se surtió el 12 de diciembre de 2019 para la señora Aura, y el 11 de febrero de 2020 para Valentina; ambas se enteraron de la acción a través de apoderado judicial.

Vencido el término del traslado para cada una, las demandadas se pronunciaron, sin embargo, no se opusieron al a división.

Por su parte la señora Aura Botero Ramírez, en el término otorgado presentó la solicitud de reconocimiento de mejoras, acompañado de los documentos que las soportaban, así como dictamen pericial. De ella se dio traslado a los demás condueños, a través de auto del 10 de marzo de 2020, por el término de 10 días como lo establece el artículo 412 del C.G.P.

En el término respectivo las demás partes intervinientes guardaron silencio sobre las mejoras solicitadas.

En cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 409 del Código General del Proceso, procede el Despacho a decretar la división incoada, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Dice el artículo 2322 del Código Civil, que *“(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”*, quiere decir lo anterior que la comunidad es el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular.

Ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en indivisión, lo que implica que todo comunero puede pedir la división material de la cosa, o su venta para que se distribuya entre todos el producto de la misma de acuerdo al derecho de cada uno.

Es así como el inciso primero del artículo 406 del Código General del Proceso, autoriza a todo comunero para 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 sometidos 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”.

Ahora bien, cuando un inmueble no es susceptible de partición material, como es el caso que nos ocupa, procederá la división ad-valorem, es decir, la venta de la cosa común y la distribución de su producto entre los comuneros en proporción a la cuota que cada uno de ellos tenga dentro de la comunidad.

Según el artículo 409 del Código General del Proceso, expresa que si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. 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.

En el presente caso la parte pasiva no formuló oposición, que debiera ser tramitada, de donde resulta procedente que el Despacho decrete la división *en la forma solicitada*; no se puede olvidar que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento, y la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material, o cuyo valor mengüe por su división en partes materiales. Al respecto el artículo 407 del C. G. P. dice: *“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.”*

Cuando de división ad-valorem se trata, el artículo 2336 del Código Civil concede a los comuneros demandados derecho de compra, el cual podrá ser ejercido dentro de un término de tres días contados a partir del día siguiente a aquél en que quede en firme el avalúo del bien común (artículo 414 C. G.P.). El derecho de compra a que se refiere el pre aludido artículo 2336 es exclusivo para los demandados.

De otra parte, de los documentos presentados con la demanda se infiere con claridad que la parte demandante y demandada, como se expresó anteriormente, son condueños absolutos del bien raíz objeto de la venta que se pretende en la demanda.

Se trata de un bien que por sus características no admite división material y por ello lo procedente es la realización de su venta a fin de distribuir su producto entre dichos comuneros.

Finalmente, la señora Aura Botero Ramírez, solicitó en el término que para el reconocimiento de mejoras, allegando los documentos con los que pretende soportar su petición, y un dictamen efectuado por un perito evaluador.

Como quedó señalado en párrafos anteriores, se efectuó el traslado respectivo a los demás condueños, sin que se manifestaran sobre las mismas.

El artículo 412 del C.G.P., establece:

“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.”

En el caso sub-examine la señora Botero Ramírez, quien reclama las mejoras aportó el dictamen correspondiente, y señaló el juramento estimatorio, de igual forma aportó los documentos que soportan pedimento; en consecuencia, habrá lugar a su reconocimiento, no obstante se hará por el valor neto de las obras efectuadas, pues fue la suma que pagó, y no se tendrá en cuenta el pago de los prediales pues ello obedece a gastos de administración del bien.

Así las cosas, por mejoras se reconocerá la suma de veintidós millones cuatrocientos veinte mil (\$22'420.000) a la señora Botero Ramírez, cantidad que será desembolsada una vez se efectúe la venta del predio y se establezca la cantidad que a cada uno de los condueños le corresponde.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO** de Manizales,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Para distribuir su producto entre sus condueños **GLORIA TERESA OSPINA BOTERO, LUIS EDUARDO OSPINA BOTERO, AURA BOTERO RAMÍREZ Y VALENTINA OSPINA BUSTAMANTE**, proporcionalmente a sus derechos en el mismo, se **DECRETA LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** del bien inmueble cuya situación y demás características específicas quedaron detalladas en la parte motiva de esta providencia.

Será postura admisible la que cubra el cien por ciento (100%) del avalúo pericial, y postor hábil quien consigne previamente el equivalente al cuarenta por ciento (40%) del mismo avalúo.

SEGUNDO: Se **ORDENA** el secuestro y avalúo previos del mencionado inmueble, conforme a lo siguiente:

- a) Para efectos del secuestro, se comisiona al señor Alcalde Municipal de esta ciudad a quien se confieren amplias facultades para todo cuanto se relacione con la práctica de la diligencia, especialmente para nombrar secuestre de la lista de Auxiliares de la Justicia que reposa en ese despacho, y subcomisionar.
- b) Fíjese en la suma de \$400.000.00 el valor de los honorarios del secuestre designado por su asistencia a la diligencia, de surtirse satisfactoriamente, los que deberá pagar por el momento la parte demandante, para lo cual se libraré el despacho comisorio correspondiente.

De no ser exitosa, solo se reconocerán gastos de transporte.

TERCERO: TENER como avalúo del inmueble objeto de división ad-valorem, la suma: **\$705'971.818.00.**, conforme fuera avaluado por el perito evaluador Humberto Zuluaga Villegas, debidamente registrado en el Registro Nacional de Avaluadores, designado por la parte actora.

CUARTO: De conformidad con lo preceptuado por el artículo 413 ibidem, los gastos comunes de la división ad-valorem serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que entre ellos se convenga otra cosa.

QUINTO: RECONOCER a favor de **AURA BOTERO RAMÍREZ** la suma de veintidós millones cuatrocientos veinte mil (\$22'420.000), por concepto de mejoras efectuadas al predio objeto de división.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS
La providencia anterior se notifica en
el Estado
No. 69 del 26/11/2020



FELIPE DEL RÍO ARROYAVE
Secretario