

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
RAD: 76001 31 03 003-2019-00155-00**

Santiago de Cali, 29 de septiembre de 2020

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a adoptar la providencia que en derecho corresponde en el presente proceso divisorio incoado por JOSE ARIEL CUEVAS LÓPEZ contra ADRIANA YULIETH AGUILAR GARCÍA, con el fin de que se decrete la venta de bien común del bien inmueble distinguido con el FMI. N°. 370-69725 de la ORIP de CALI.

II. ANTECEDENTES

Como hechos sustento de las pretensiones incoadas por al parte demandante se concretan de la siguiente manera:

1. Que el inmueble objeto del presente proceso identificado con FMI. No. 370-69725 de la OIRP DE CALI, fue adquirido por el demandante por medio de sentencia No 324 del Juzgado Tercero de Familia que declaró la Unión Marital de hecho, la cual inició desde marzo de 2016 hasta julio de 2011 y se liquidó adjudicando entre los cónyuges el inmueble en mención por partes iguales.

2. Que el mencionado inmueble ha producido frutos civiles por arrendamiento que han sido percibidos por la demandada, omitiendo el pago de impuestos predial y de valorización por megaobras adeudando más de \$95 millones de pesos, por lo que solicita el secuestro.

3. Pide el actor que se declaren y reconozcan los frutos civiles producidos por el mencionado bien, que ha sido percibidos por la demandada desde el 06 de septiembre de 2012 hasta la presente fecha estimados en CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MDA./CTE (\$133 ' 575.598,00)

4. Que se venda en subasta pública el bien inmueble ya que no es susceptible de división material y se descuente el anterior valor por concepto de frutos civiles, de la parte que a prorrata le corresponde a la contraparte.

De los hechos mencionados, se observa en prueba aportada a folios 41 a 43 que mediante sentencia No. 120 del 27 de agosto de 2018 se declaró liquidada la sociedad patrimonial constituida por los señores JOSE ARIEL CUEVAS LÓPEZ Y ADRIANA YULIETH AGUILAR GARCÍA, la cual se inscribió en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-69725 como adjudicación por liquidación de la sociedad patrimonial de hecho, anotación No. 21 de conformidad con la repartición de bienes adjudicada así:

El 50% para cada uno del inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria No. 370-69725 con un avalúo de \$423'012.000.

También se observa que existe hipoteca favor de la COOPERATIVA SAN PIO X DE GRANADA LTDA – COOGRANADA Nit. 890981912 conforme a la anotación No. 15 y 16 del certificado de tradición del inmueble (fls. 70 a 77 c1) y además una afectación por gravamen impuesto por la Secretaría de Infraestructura y Valorización de Cali, por 21 Megaobras en la anotación No. 17.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 15 de octubre de 2019, teniéndose como parte demandante a JOSÉ ARIEL CUEVAS LÓPEZ y como demandada a ADRIANA YULIETH AGUILAR GARCÍA.

La demandada ADRIANA YULIETH AGUILAR GARCÍA se notificó personalmente el 22 de octubre de 2019 (fl. 215 e.e.) y a través de apoderado judicial contestó la demanda accediendo a la venta del bien común. Se opone a las pretensiones declarativas por los frutos civiles manifestando que estas son parte de la acción de rendición de cuentas que cursa en el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali bajo radicado 2017-00317, además tampoco alega pacto de indivisión ni se opuso al dictamen que concluyó la indivisibilidad del inmueble en lid.

Por lo tanto, no existiendo oposición fundada de la demandada a la pretensión divisoria, se procederá sin más a decretar la venta pretendida por el actor previas la siguientes

IV. CONSIDERACIONES

1.- La Ley procedimental civil reconoce derecho al comunero de la cosa indivisa para obtener la concreción material de su derecho sin la determinación a que está sujeto por causa de dicha comunidad (art.2322 del C.C.), la cual se resuelve para dividir su producto, según se trate de bien susceptible de partición o no. Por lo mismo, cuando realmente el bien no lo es, o cuando dividiéndose desmerece de valor por su fraccionamiento, lo procedente es venderlo y partirlo en el caso opuesto.

Como ninguno de los coasignatarios de una cosa singular está obligado a permanecer en indivisión (art. 1374 del C.C.), el art. 406 del Código General del Proceso establece que cualquiera de los comuneros puede pedir que la cosa se divida

o se venda para repartir su producto, teniendo preferencia la división cuando se trata de un terreno y la venta cuando de una habitación y otra que no puede dividirse o fraccionarse fácil y convenientemente a los intereses de los propios comuneros por causa de la división, debiendo dirigirse la demanda contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que el demandado y demandante son comuneros.

Si se trata de bienes sujetos a registro se debe presentar también certificado del registro de instrumentos públicos que de información sobre la situación jurídica del bien y su tradición que comprenda un periodo de 20 años si fuere posible.

2. En el asunto estudiado pretende la parte actora se decrete la VENTA DE BIEN COMÚN consistente en un predio que corresponde a un edificio de tres plantas ubicado la carrera 66B # 2B-55 barrio El Refugio – Cali, comprendido dentro de los linderos contenidos en la escritura pública No. 4419 del 23 de agosto de 2007. Predio identificado con Número Predial Nacional No. 7600101001901003100110000000011 predio F039400110000, y con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-69725 de la ORIP de Cali- Valle, construido en dos pisos de altura y terraza cubierta, conformado por 5 unidades, 4 apartamentos de vivienda y un local comercial con accesos y servicios público independientes no sometido a propiedad horizontal, estructura en concreto y mampostería en ladrillo y bloque con dependencias 1er piso: local comercial con baño, un (1) aparta estudio y un (1) apartamento que consta de 3 alcobas, sala comedor, cocina dos (2) baños y patio con zona de oficios; 2do piso: Dos (2) apartamentos que constan de tres (3) alcobas, sala comedor, cocina y dos (2) baños cada uno, y terraza espacio abierto con cubierta metálica, con servicios públicos independientes para cada unidad habitacional, con una extensión superficiaria total de 503.99 Metros. Cuadrados y cuyos linderos son: NORTE en extensión de 9.80 metros con el lote Número 18, SUR: en extensión de 9.80 metros con la carrera 66B, ORIENTE: En extensión de 26.30 metros con la parte del lote número 3 y con los lotes 4 y 5 de la misma manzana, OCCIDENTE: En extensión de 26.02 metros con el lote número 7 de la misma manzana.

3.- Con la demanda allegó la parte actora documentos a que se refiere el inciso 2º del art. 406 del C.G.P. con los que se demuestra que el demandante y demandada son condueños, concretamente el certificado de tradición # 370-69725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. (fls. 76 a 81 y 249 a 255 e.e)

La parte demandada, como se dijo, se notificó personalmente el 22 de octubre de 2019, y se opuso a las pretensiones atinentes a los frutos pero no a la venta pedida ni al avalúo presentado por la suma de \$540.351.750=. La excepción previa de INEPTA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE LAS

PRETENSIONES, se desestimó por extemporánea de acuerdo a lo previsto en el canon 409 del CGP.

4.- Ahora, el proceso divisorio tal y como se anotó comprende dos modalidades en cuanto a la forma de verificar la división, que depende de la naturaleza del bien y de que no se desmerezca el derecho de los comuneros, a saber: la ad-valorem o venta de la cosa común, la cual se impone cuando el bien no admite partición material, o cuando admitiéndola, si se verificara afectaría el valor del derecho de los condóminos, y, la división material que se presenta cuando el bien es susceptible de fraccionarse en zonas o elementos en proporción a la cuota de dominio de cada uno de los comuneros. Pues bien, en el caso de autos las partes actoras que ostentan cada uno la titularidad del 50% del dominio sobre el bien inmueble objeto del presente proceso pretenden la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del mismo, y consultada su naturaleza del bien y la proporción de las cuotas que competen a los comuneros demandados, al tenor del artículo 409 del C.G.P., el Juzgado estima procedente decretar la VENTA DEL BIEN COMÚN en la forma solicitada por el demandante.

Sobre el reconocimiento o no de frutos civiles producidos por el bien con anterioridad a la demanda, ello corresponde a lo que es materia de pronunciamiento en la sentencia de distribución, por lo que no se abordará tal temática en esta etapa del proceso (art. 411 CGP.).

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,

V. RESUELVE:

PRIMERO.- DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble objeto de la demanda, ubicado la carrera 66B # 2B-55 barrio El Refugio – Cali - Valle del Cauca, identificado con matrícula inmobiliaria N°. 370-69725 junto con el edificio de apartamentos construido en dos pisos de altura y terraza cubierta, con servicios públicos independientes para cada unidad habitacional, con una extensión superficial total de 503.99 Metros cuadrados y cuyos linderos son: NORTE en extensión de 9.80 metros con el lote Número 18, SUR: en extensión de 9.80 metros con la carrera 66B, ORIENTE: En extensión de 26.30 metros con la parte del lote número 3 y con los lotes 4 y 5 de la misma manzana, OCCIDENTE: En extensión de 26.02 metros con el lote número 7 de la misma manzana.

SEGUNDO.- La venta se realizará en pública subasta, y la base para hacer postura será el 100% del avalúo, en la suma de \$540.351.750=.

TERCERO.- ORDENAR el secuestro del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-69725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, tal como lo señala el art. 411 del C.G.P. Se comisiona para tal efecto al ALCALDE DE CALI, de conformidad con el artículo 39 del C.G.P. Líbrese despacho comisorio.

03

NOTIFÍQUESE.

Firma electrónica¹

RAD: 76001310300320190015500



Firmado Por:

**CARLOS EDUARDO ARIAS CORREA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO CALI**

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:

0af340760c432f941c5950ca11185081d41c8502ad277b8130f5a7cd225c7767

Documento generado en 29/09/2020 04:46:47 p.m.

¹ Se puede constatar en: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>