



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Tercero Civil del Circuito

Ibagué - Tolima, veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Ref.: Divisorio por venta de bien común promovido por ANA MILENA RODRIGUEZ ANDRADE contra DIEGO OSORIO CANAL. **Rad. 2020-00044-00.**

Se encuentra al despacho el proceso divisorio de la referencia para proferir decisión de fondo.

ANTECEDENTES

1.- La actora, por intermedio de apoderado judicial promovió demanda divisoria de venta de bien común contra el referido demandado, formulando las siguientes pretensiones:

1.1.- Se decrete la venta en pública subasta del bien común tipo apartamento de uso residencial, el cual se encuentra edificado y ubicado en la carrera 7ª No. 3-36 apartamento 102 Edificio Bonilla Ramos Propiedad Horizontal barrio Belén de la ciudad de Ibagué, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 350-103370 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad y ficha catastral número 73001-01-01-0092-0074-902, cuyos linderos se dan por reproducidos en gracia de la brevedad.

1.2.- Se tenga como avalúo del bien común, el señalado en el dictamen pericial allegado con la demanda.

1.3.- Se condene en costas al demandado.

La acción se fundamenta en los siguientes hechos:

a. ANA MILENA RODRIGUEZ ANDRADE y DIEGO OSORIO CANAL quien fue su compañero permanente por más de 16 años, adquirieron el inmueble antes identificado, tal como consta en la escritura pública No. 313 del 13 de febrero de 2001 de la Notaría Primera de Ibagué, el cual se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

b. Las partes desde hace 5 años se separaron, el demandado es quien ha estado ocupando el inmueble y usufructuándolo, sin que la demandante obtenga beneficio alguno.

c. La actora ha intentado la venta del bien de común acuerdo con el demandado, pero éste se ha negado, siendo necesario promover la acción judicial.

d. La demandante no está obligada a permanecer en la indivisión por convenio alguno y el otro condueño ha sido renuente a efectuar una transacción extraprocesal para ponerle fin a la comunidad.

e. En razón a que el inmueble no es susceptible de división material por ser un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal y, con base en las consideraciones del dictamen pericial y avalúo aportado con la demanda, se solicita la venta del bien común.

2.- Admitida a trámite la demanda por auto del 12 de marzo de 2020 (fl. 73), y notificado el demandado (fl. 129), contestó la demanda aceptando como ciertos algunos hechos y otros no. No se opuso a las pretensiones de la demanda, pero solicitó el reconocimiento de mejoras bajo juramento estimatorio, para lo cual, allegó un avalúo comercial de las mismas rendido por un perito evaluador (fls. 75 a 128).

3.- Surtido el trámite legal, se procede a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que se procede a decidir de fondo.

2.- El artículo 406 inciso 1º del código general de proceso, concede a todo comunero la facultad de 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 con ella se acompañará prueba de que demandante y demandado son condueños.

En el presente asunto se solicita la venta; pretensión a la que no se opuso el comunero demandado, pero solicitó el reconocimiento de mejoras.

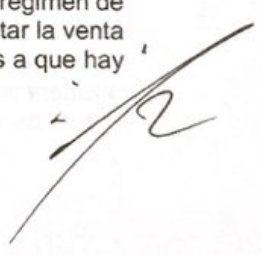
El artículo 412 inciso 1º del código general de proceso, establece que: "El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial 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." (Negrilla y subraya fuera del texto original).

En el sub-examine, el demandado solicitó en la contestación de la demanda el reconocimiento y pago de las mejoras allí descritas, las cuales estima bajo juramento en cuantía de \$164.797.520 (fls. 75 a 82), acompañando dictamen pericial sobre su realización y valor (fls. 87 a 128), solicitud de la cual se corrió traslado a la parte demandante mediante proveído del 1º de octubre de 2020, quien no desconoció la realización de las mismas ni su avalúo, pues se concretó en alegar que no pueden ser reconocidas en razón a que el demandado no tramitó la licencia urbanística ante la curaduría urbana para su construcción (fls. 154 a 155 y 149 a 152).

En vista de lo anterior, como la parte actora no desconoce la existencia de las mejoras reclamadas, las cuales se soportan en el dictamen allegado, el despacho deberá reconocer su valor a favor del demandado por cumplirse las exigencias previstas en la norma en cita.

3.- El código civil, en su artículo 1374, establece que ninguno de los comuneros de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en la indivisión.

Por lo tanto, al existir una imposibilidad jurídica por no ser posible la división física del bien por disposición legal o reglamentaria toda vez que los dictámenes aportados por las partes coinciden en señalar que, por estar sometido a régimen de propiedad horizontal, no es posible la división material, se deberá decretar la venta en la forma solicitada en la demanda, con el reconocimiento de mejoras a que hay lugar a favor del comunero demandado.



4.- De conformidad con la norma procesal (artículo 409 código general de proceso), como quiera que el demandado no manifestó estar en desacuerdo con el avalúo del bien común allegado por la parte demandante (fls. 37 a 50), se tendrá el valor allí indicado como avalúo del mismo.

5.- Finalmente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 414 del código general del proceso, el comunero demandado podrá hacer uso del derecho de compra, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta, teniendo en cuenta que de conformidad con el avalúo del bien **\$338.062.460**, deducido el valor de las mejoras reconocidas a su favor **\$164.797.520**, el precio de la venta es de **\$173.264.940**.

Por lo tanto, siendo dos los comuneros, el precio del derecho de cada uno corresponde a **\$86.632.470**, **valor sobre el cual podrá el demandado ejercer la opción de compra**, que corresponde al 50% del bien.

Así mismo, se le previene que, en caso de ejercer el derecho de compra, deberá consignar la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que la otra comunera le conceda uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juez Tercero Civil del Circuito de Ibagué - Tolima, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 350-103370 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué.

SEGUNDO: TENER COMO AVALUO del bien común el indicado en el dictamen pericial allegado con la demanda en cuantía de \$338.062.460.

TERCERO: Del producto de la venta, RECONOCER por concepto de MEJORAS a favor del demandado DIEGO OSORIO CANAL, la suma de \$164.797.520, haciéndose la distribución del saldo de la venta entre los comuneros de acuerdo al porcentaje de propiedad que tengan sobre el bien.

CUARTO: PREVENIR al demandado que podrá hacer uso del derecho de compra, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente auto, sobre el 50% del bien, por la suma de **\$86.632.470**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

QUINTO: DECRETAR el secuestro del bien inmueble objeto de venta en pública subasta.

Para la efectividad de esta medida, COMISIONESE con amplias facultades, inclusive la de designar secuestre y fijar honorarios al mismo, al juez civil municipal (reparto) de esta ciudad.

Librese despacho comisorio, con los insertos del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez,

JOHN CARLOS CAMACHO PUYO