

SECRETARIA: 25 de noviembre de 2022, a despacho el proceso divisorio No. 2022-00040, para resolver sobre la partición material o venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso. Sírvasse proveer.

ALBA LUCÍA CARDONA GOMEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Salamina, Caldas, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Proceso: DIVISORIO DE MINIMA CUANTÍA (venta)
Radicado: 2022-00040
Demandantes: JOSE JAVIER CASTAÑEDA TABARES, JORGE JOAM CASTAÑEDA DUQUE, FABIAN ARMANDO CASTAÑEDA DUQUE, ALBA JANNETH CASTAÑEDA DUQUE, CARLOS URIEL CASTAÑEDA DUQUE
Demandada: MARIA ARACELI CASTAÑEDA TABARES
Interlocutorio: 427

Procede el Despacho a resolver sobre la partición material o venta en pública subasta del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-1938, dentro de este proceso divisorio promovido por **JOSE JAVIER CASTAÑEDA TABARES, JORGE JOAM CASTAÑEDA DUQUE, FABIAN ARMANDO CASTAÑEDA DUQUE, ALBA JANNETH CASTAÑEDA DUQUE, CARLOS URIEL CASTAÑEDA DUQUE** en contra de **MARIA ARACELI CASTAÑEDA TABARES**, de conformidad con el artículo 409 del CGP.

ANTECEDENTES

1. La demanda fue presentada el día 27 de abril del año 2022, y una vez sometida a reparto le correspondió el conocimiento a este juzgado.
2. Como hechos fundantes de su pretensión la parte demandante, a través de apoderado judicial, expuso en síntesis que los demandantes son propietarios del 33,3% en común y proindiviso con la demandada, quien tiene el 66.7% del inmueble objeto de este proceso, el cual se encuentra en el área urbana del Municipio de Salamina y que corresponde a:

“Una casa de habitación de un solo piso construida en bahareques y tejas de barro pisos de madera con una cabida superficial de treientos cuarenta (340) metros cuadrados y alinderada de la siguiente manera: #####POR EL OCCIDENTE QUE ES SU FRENTE CON LA CARRERA QUINTA, POR EL ORIENTE QUE ES SU CENTRO

O FONDO CO PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE JUAN TABARES, POR EL NORTE CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR RAFAEL RENDON Y POR EL SUR CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR LUIS EMILIO ARREDONDO####. Inmueble ubicado en la Carrera 5 N° 2-11 y 2-21 de Salamina Caldas, identificada con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 118-1938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina”

Del predio se relacionó, en los hechos de la demanda, las cuotas que les corresponde a cada uno de los propietarios y cómo las adquirieron.

3. 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 y conviene más que sea rematado para que se conserven en un solo globo.
4. A la demanda se anexó un peritaje y avalúo comercial suscrito por el perito ARLES ARCE CARDONA, por la suma de \$135.000.000.
5. Por auto del 28 de abril de 2022 se inadmitió la demanda, y una vez corregida, en providencia del 12 de mayo se admitió y se dispuso tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es conforme a los artículos 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, notificar y correr el traslado respectivo a la demandada y realizar la inscripción de la demanda.
6. La demandada se notificó de manera electrónica del auto admisorio de la demanda, y a través de apoderado judicial contestó la misma indicando que se oponían a la pretensión, y que haría uso de su derecho de compra; adicionalmente propuso como excepciones *“oposición frente a la venta del inmueble y/o división material del bien”, “reconocimiento de gastos en relación con los impuestos y servicios del inmueble”, y la “genérica*. Por otro lado, presentó objeción al avalúo por ser muy oneroso y desproporcionado, y por no contener el dictamen los requisitos mínimos exigidos en el artículo 226 del CGP.
7. Dentro de término oportuno el apoderado de la parte actora se pronunció frente a las excepciones, indicando que si se le realizara una subdivisión material al inmueble objeto de este proceso, esto implicaría la modificación de su fachada y estructura, por lo que, si se tiene en cuenta lo ordenado por el Ministerio de Cultura en cuanto a la protección de bienes arquitectónicos o viviendas localizadas dentro del perímetro y área de influencia del centro histórico, no es viable y tampoco posible esta subdivisión.

También se refirió sobre los gastos en que han incurrido tanto los demandantes como la demandada en otros trámites, y por qué no procede su pago.

Finalmente indicó que el perito que realizó el avalúo fue designado por el Juez Primero Promiscuo de Salamina Caldas, como se hace constar en el escrito de demanda, lo que hace tener con total certeza, que este perito reúne todos los requisitos legales, profesionales, éticos y toda la idoneidad posible para la realización de dichos estudios o avalúos.

8. En providencia del 15 de junio de 2022, se realizó un control de legalidad en el proceso.
9. Y el día 5 de julio mediante auto, de conformidad con el artículo 409 del CGP, se convocó a las partes procesales y al auxiliar de la justicia, perito ARLES ARCE CARDONA, a la audiencia para la práctica y contradicción del dictamen; sin embargo, se aplazó la audiencia en dos ocasiones a solicitud del apoderado de la parte demandante.
10. El día 24 de noviembre del año en curso se realizó de manera virtual el interrogatorio del perito ARLES ARCE CARDONA, y por ello procederá el despacho a resolver la pretensión de venta del inmueble objeto de esta demanda.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y nulidades.

Confluye en las partes la capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal. Este Despacho es competente para conocer del proceso establecido por la Ley para dirimir el conflicto planteado y finalmente la demanda cumple con todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen del expediente se avizora que no existen vicios procesales que originen nulidad de lo actuado, y por ello este despacho al realizar un nuevo control de legalidad de conformidad con el artículo 132 CGP, declara saneadas los vicios o irregularidades que pudieren causar nulidades hasta esta etapa procesal.

2. Del proceso divisorio, y la procedencia de la división material o ad valorem para terminar la comunidad.

El artículo 406 del Código General del Proceso establece que *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”*. En efecto, la forma usual de terminar una comunidad es mediante la denominada división material y solo en caso de no ser ella posible, procede la venta,

lo cual ha sido plasmado en el art. 407, según el cual “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”.

Por su parte el Código Civil establece:

“ARTICULO 2334. <DERECHO DE DIVISION>. En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”

También el artículo 1374 refiere que “Ninguno de los co-asignatarios 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 co-asignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

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.

ARTICULO 2337. <VENTA DE COSA COMUN>. Cuando haya de llevarse a efecto la venta de una cosa común, se dividirá para ello en lotes, si lo solicitare una tercera parte de los comuneros, siempre que esta división facilite la venta y dé probabilidades de mayor rendimiento.

La Corte Suprema de Justicia¹, ha indicado frente al proceso divisorio lo siguiente:

“2.1. El juicio divisorio, como se sabe, se encamina a clausurar la indivisión que afecta a los bienes que en común y proindiviso se encuentran en cabeza de varios propietarios.

En efecto, como ninguno de quienes tengan la calidad de comunero de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, cualquiera de ellos puede pedir su repartimiento, salvo que se haya celebrado pacto en contrario por los respectivos copartícipes. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, ese compromiso de compartir la titularidad del derecho en común, no puede sobrepasar el plazo máximo de cinco años, aunque es viable su renovación.

2.2. Dicha desmembración puede lograrse de dos maneras; una, mediante la división material y otra, a través de la venta en pública subasta.

Aquella implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta, por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos.

...

¹ AC6998-2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA. Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

4.3. Cuando de la división material se trata, salvo lo dispuesto en leyes especiales, la misma será procedente cuando corresponda a bienes que puedan partirse físicamente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. (Artículo 407 C.G.P.)”

- **Caso concreto:**

Problema jurídico: Corresponde analizar si en el presente caso es procedente la venta en pública subasta tal como lo ha pedido la parte demandante o si por el contrario lo que corresponde es la partición material solicitada por la demandada.

Tesis del despacho: Ante la imposibilidad de división material del inmueble objeto de la demanda, procede en este caso la venta del bien.

Como se dijo en el acápite anterior, el fin del proceso divisorio es la terminación de la comunidad, en cuanto ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en estado de indivisión; y la legislación le otorga la posibilidad al juez, de conformidad con lo probado, de determinar si se decreta la partición o, de ser inconveniente física o jurídicamente, optar por la venta.

Se ha dicho en la demanda que los comuneros demandantes y la demandada son propietarios en común y proindiviso del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-1938, y una vez el despacho analizó el dictamen que obra en el expediente y de acuerdo a las aclaraciones efectuadas el día de ayer, 24 de noviembre, considera que en este caso lo que procede es la división ad valorem o venta del bien inmueble que ostentan en comunidad y de acuerdo al único avalúo aportado al proceso, por los siguientes razonamientos:

1. La parte demandada pese a que solicita la partición no aportó dictamen pericial que permitiera realizar el análisis de cómo sería aquella y más teniendo en cuenta que correspondería hacer una segregación en 6 partes y de acuerdo a la cuota de cada uno de los copropietarios, pues cada comunero o condueño debe obtener una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada.

2. Adicionalmente, de acuerdo a la aclaración que realizó el perito en la audiencia no sería posible realizar una partición material del inmueble, que permitiera dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Salamina Caldas (40 m² como mínimo en la subdivisión para cada uno). Tenemos entonces que la demandada no cumplió con la carga de la prueba de que trata el artículo 167 del CGP que indica *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

3. También haciendo un resumen de los porcentajes y áreas que le corresponderían a cada uno de los copropietarios en el inmueble, ante una posible segregación, vemos que no es posible realizar su división material:

Propietarios	Cuota dentro del inmueble	Área en el inmueble	Valor
JOSE JAVIER CASTAÑEDA TABARES	16,66	55,6444	\$ 22.491.000
JORGE JOAM CASTAÑEDA DUQUE	4,16	13,8944	\$ 5.616.000
FABIAN ARMANDO CASTAÑEDA DUQUE	4,16	13,8944	\$ 5.616.000
ALBA JANNETH CASTAÑEDA DUQUE	4,16	13,8944	\$ 5.616.000
CARLOS URIEL CASTAÑEDA DUQUE	4,16	13,8944	\$ 5.616.000
MARIA ARACELI CASTAÑEDA TABARES	66,7	222,778	\$ 90.045.000
Totales	100,00	334,00	\$ 135.000.000

Por ello, al hacer el análisis de la cuota de cada uno de los condueños encontramos que algunos de los aquí demandantes por ejemplo tendrían 13,8944 M2 en la totalidad del área del inmueble (334 M2), por lo que en área construida (152 m2) tendrían un menor porcentaje; es por lo expuesto, que no se cumpliría con lo establecido en la normativa del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de por lo menos 40 m2 para subdividir la vivienda.

4. Por lo anterior, resulta claro para este despacho que jurídicamente no procede la partición del inmueble objeto de la demanda.

5. Por otro lado, la parte demandada solicitó no tener en cuenta el peritaje, por no tener los requisitos mínimos establecidos en el artículo 226 del CGP; sin embargo, considera el despacho que se debe dar plena validez a la pericia pues el perito en la audiencia estableció su idoneidad e imparcialidad, y el contenido de su dictamen fue claro, preciso y detallado, y cumplió con explicar el método aplicado al avalúo y el por qué de sus conclusiones.

También esta jueza al hacer la apreciación del dictámen, de acuerdo al artículo 232 del CGP, considera que el perito con su comportamiento en la audiencia, y con la claridad, calidad y precisión de sus fundamentos, permiten establecer un valor probatorio suficiente para establecer que sus conclusiones son adecuadas y creíbles.

Por ello, se tendrá como avalúo comercial del predio objeto de este proceso, el presentado por la parte demandante de ciento treinta y cinco millones de pesos (\$135.000.000), al no conciderarlo el despacho desproporcionado ni oneroso, como lo refirió en su contestación la parte demandada, y ser el único avalúo presentado al proceso.

6. También, considera esta juzgadora que no procede la actualización del avalúo, como lo solicitó uno de los demandantes dentro de la audiencia, pues ello no se enmarca en los supuestos de que tratan los artículos 411 del C. G del P., ni en lo dispuesto por el 457 ibídem, veamos:

El inciso 1º del artículo 411 del Código General del Proceso, dispone que:

“ARTÍCULO 411. TRÁMITE DE LA VENTA. ... Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.

Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación”.

Como se observa, en el mencionado precepto no se prevé la exigencia de ordenar la actualización del avalúo, teniendo aún las partes la potestad de “señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación” conforme lo dispone el inciso segundo.

Por otra parte, dentro del presente juicio divisorio no se ha realizado la primera licitación, siendo inviable aplicar la regla prevista en el artículo 457 del Código General del Proceso, relativa a la posibilidad de aportar un nuevo avalúo, cuando haya transcurrido más de un año desde la fecha en que el anterior avalúo quedo en firme, toda vez que la diligencia de remate aún no se ha practicado ni la primera vez, mucho menos se ha declarado sin valor el remate, y la fecha en la que se realizó el avalúo y se presentó el informe son del 7 y 16 de diciembre de 2021, por lo que ni siquiera a pasado un año desde que se realizó la experticia.

Finalmente, con la actualización del avalúo ordenado se dificulta el derecho de compra de qué trata el artículo 2336 del código civil, pues este se realiza según el avalúo de la cosa y se ejerce el derecho de compra dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta del bien común, por lo que debe estar en firme y claro el avalúo sobre el cual podrá adquirir las cuotas de los demás comuneros.

7. Por lo considerado, por haberse probado que en este caso no procede la división material del inmueble se accederá a las pretensiones de la demanda y se dispondrá la **VENTA DEL BIEN COMUN.** En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 407 y 411 del CGP, se **DECRETARÁ LA VENTA** respecto al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-1938, ubicado en la Carrera 5 N° 2-11 y 2-21 de Salamina Caldas, y se decretará además el secuestro del inmueble y su posterior remate.

Se dispondrá que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 ibídem.

Finalmente se recuerda a la comunera demandada, 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:

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.

Según la doctrina², indica que 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. (pag 393 novena edición)

Pese a que la demandada reiterado su interés en usar este derecho, se le concede el término establecido por la ley para que ratifique su interés.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL de Salamina, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO. DECRETAR la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del inmueble consistente en: *“una casa de habitación de un solo piso construida en bahareques y tejas de barro pisos de madera con una cabida superficial de trecientos cuarenta (340) metros cuadrados y alinderada de la siguiente manera: ####POR EL OCCIDENTE QUE ES SU FRENTE CON LA CARRERA QUINTA, POR EL ORIENTE QUE ES SU CENTRO O FONDO CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE JUAN TABARES, POR EL NORTE CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR RAFAEL RENDON Y POR EL SUR CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR LUIS EMILIO ARREDONDO####. Inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 2-11 y 2-21 de Salamina,*

² Ramiro Bejarano Guzmán, En su libro “Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos”

Caldas, identificada con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 118-1938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina y Ficha catastral N°176530100000000180007000000000.

Lo anterior, dentro del presente proceso **DIVISORIO** adelantado por JOSE JAVIER CASTAÑEDA TABARES, JORGE JOAM CASTAÑEDA DUQUE, FABIAN ARMANDO CASTAÑEDA DUQUE, ALBA JANNETH CASTAÑEDA DUQUE, y CARLOS URIEL CASTAÑEDA DUQUE, en contra de MARIA ARACELI CASTAÑEDA TABARES.

SEGUNDO: ORDENAR EL SECUESTRO y posterior **REMATE** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-1938. Se fijará fecha para el secuestro en caso de que la demandada no realice la ratificación de su interés en ejercer su derecho de compra.

TERCERO: DISPONER que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 del C.G.P.

CUARTO: TENER como avalúo comercial del predio objeto de este proceso, el presentado por la parte demandante de ciento treinta y cinco millones de pesos (\$135.000.000), por lo considerado. Sin embargo, conforme al artículo 411 del CGP, las partes podrán de común acuerdo señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

QUINTO: INFORMAR a la comunera demandada, 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.

SEXTO: En caso de que la demandada no ejerza el derecho de compra dentro del término establecido, se procederá al secuestro del inmueble y una vez practicado se dispondrá el remate en pública subasta conforme al artículo 411 del CGP.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE;

STEPHANNY AGUDELO OSORIO
Jueza

Firmado Por:
Stephanny Agudelo Osorio
Juez Municipal

Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Salamina - Caldas

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: **4366e083ce0aaca6445be690d42ae5f805b7d475a45a1aa2e903dab372943c2d**

Documento generado en 25/11/2022 06:01:54 PM

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