

Proceso: DIVISORIO
Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO
Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ
Radicado: 2021-00403-00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SUPÍA CALDAS
Interlocutorio N° 296

Veintiuno (21) de abril de dos mil veintidós (2022)

Proceso: VERBAL – DIVISORIO
Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO
Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ
Radicado: 2021-00403-00

Procede el despacho a decidir lo pertinente al interior de este proceso **DIVISORIO**, impetrado a través de apoderado judicial, por la señora LUISA FERNANDA OSORIO en contra del señor JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ.

ANTECEDENTES

A través de demanda en proceso divisorio se solicitó decretar la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 115-7337 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Riosucio, Caldas, cuyas demás especificaciones se encuentran en la escritura publica numero 418 del 5 de noviembre de 2009, de la Notaría Única de Supía, Caldas.

Sobre el referido bien se encuentra conformada una comunidad, así:

- | | | |
|----|------------------------------|-----|
| 1. | LUISA FERNANDA OSORIO | 50% |
| 2. | JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ | 50% |

Con el escrito genitor se aportó un dictamen pericial en el que se determinó el valor del predio, equivalente a **SETESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$784.110.400)**, al igual que el concepto sobre la inviabilidad de la partición material.

Proceso: DIVISORIO
Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO
Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ
Radicado: 2021-00403-00

Con auto del 14 de diciembre de 2021 se admitió la demanda, proveído que se notificó al codemandado, quien expresó su allanamiento a las pretensiones, y no se opuso a lo pedido.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código General del Proceso, y en razón a que el demandado no alegó pacto de indivisión, procede el despacho a resolver lo pertinente frente a la división ad-valorem del bien, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Concurren los presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal; las partes cuenta con capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este despacho es competente para conocer dirimir el conflicto planteado y la demanda cumple con los requisitos formales de ley.

De otra parte, se concluye que no existen vicios procesales que engendren nulidad de lo actuado.

Así las cosas, debe entrar el Despacho a determinar lo atinente al decreto de la división, ad valorem, del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 115 -7337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, de propiedad de las partes, teniendo en cuenta que el demandado no indicó estar en desacuerdo con el dictamen allegado, ni alegó pacto de indivisión.

Para lo anterior se advierte que de un examen a los títulos aportados con la demanda se establece que los señores, **LUISA FERNANDA OSORIO MORALES**, y **JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ** son copropietarios del bien por compraventa hecha al señor TADEO ALBERTO GIRALDO CASTRILLÓN por medio de escritura pública de compraventa número 418 del 5 de noviembre de 2009, de la Notaría Única de Supía, Caldas.

Sobre el tema que se estudia, consagra el Artículo 1374 del Código Civil:

Proceso: DIVISORIO

Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO

Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ

Radicado: 2021-00403-00

“Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria.”.

Por su parte, los artículos 2322, 2323 y 2327, 2328 y 1374 del Código Civil regulan lo atiente a la comunidad en los siguientes términos:

“Art. 2322. 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”.

“Art. 2323. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Art. 2327. Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”

“Art. 2328. Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

Y los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso establecen el procedimiento de la división de la cosa común en los siguientes términos:

“Todo comunero puede 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 sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

El artículo 407 ídem refiere que la procedencia de la división material lo será, salvo leyes especiales, cuando se trate de bienes que materialmente puedan partirse sin

Proceso: DIVISORIO
Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO
Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ
Radicado: 2021-00403-00

que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento; de lo contrario, procederá su venta.

El artículo 409 hace alusión a las facultades con que cuenta la parte demandada, tales como que, si no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo; y, alegar pacto de indivisión, de no hacerlo, el Juez procederá a decretar la división o la venta solicitada por medio de auto. En caso contrario, mediante audiencia se decidirá. Y, de acudir a las excepciones previas, deberá hacerlo a través de recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

Por último, en tratándose de división por venta de la cosa común, el art. 411 dispone que cuando la misma se decreta, se ordene su secuestro, luego de lo cual se procede con el remate; y, de haberse presentado por las partes avalúos distintos, el Juez es quien define el precio del bien, bajo el entendido que ello se hace con soporte en el dictamen que por su idoneidad, precisión y claridad, refleje el real valor del bien.

En ese orden de ideas, como es claro que no le asiste interés a la parte demandada en oponerse a la división, impera el decreto de la venta en pública subasta del predio común detallado anteriormente, previo su secuestro, para distribuir su producto entre los comuneros en proporción a sus derechos. Lo anterior, por reunirse los requisitos sustanciales para ello, tales como que:

- Las partes son las únicas propietarias del bien.
- Se trata de un bien susceptible de división ad valorem.
- No se alegó, ni se demostró que los condómines hubieran pactado la indivisión.
- No existe prohibición legal para acceder a la división ad valorem del bien.
- Tampoco hay otros titulares de derechos reales principales a los que sea necesario vincular.

Y como no se presentó oposición efectiva al dictamen allegado por la parte demandante frente al avalúo del bien en la suma de **SETESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$784.110.400)**, por esta cantidad se decretará la división ad valorem.

Proceso: DIVISORIO
Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO
Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ
Radicado: 2021-00403-00

Finalmente, no se emitirá condena en costas y agencias en derecho por no haberse causado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SUPÍA, CALDAS,**

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN MEDIANTE VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 115-7337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, cuyas demás especificaciones se encuentran en la escritura pública número 418 del 5 de noviembre de 2009, de la Notaría Única de Supía, Caldas.

SEGUNDO: TENER como avalúo comercial del bien inmueble objeto de división, la suma de **SETESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIEZ MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$784.110.400)**. Será postura admisible la que cubra el cien por ciento (100%) de dicho avalúo.

TERCERO: ORDENAR el secuestro previo del inmueble objeto de división, para cuya práctica se comisiona a la a la **INSPECCIÓN MUNICIPAL DE POLICÍA Y TRANSITO** de Supía Caldas, a quien se enviará despacho comisorio con los anexos e insertos pertinentes y con las siguientes facultades:

a.- Señalar fecha y hora para la práctica de la diligencia de secuestro del inmueble objeto de embargo.

b.- Designar el secuestre tomado de la lista de auxiliares de la justicia de este despacho, y fijarle honorarios por su asistencia.

c.- Al secuestre se le harán las advertencias y amonestaciones legales.

El funcionario comisionado dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del Código general del Proceso.

CUARTO: ADVERTIR a la parte demandada que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de este auto, puede hacer uso del derecho de compra, bajo los términos y condiciones previstos en el art. 414 del C.G.P.

Proceso: DIVISORIO
Demandante: LUISA FERNANDA OSORIO
Demandado: JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ
Radicado: 2021-00403-00

QUINTO: ADVERTIR que los gastos del proceso corren a cargo de las partes en proporción a sus derechos, conforme al art. 413 del C.G.P.

SEXTO: ABSTENERSE DE CONDENAR en costas a la parte demandada.

SÉPTIMO: RECONOCER personería amplia y suficiente al Dr. JUAN DANIEL FRANCO TAMAYO, para representar al demandado señor JULIAN ALBERTO GIRALDO MUÑOZ, de conformidad con el poder otorgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARLON ANDRÉS GIRALDO RODRÍGUEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el estado

No. 58 del 22 de abril de 2022

YAMILÉ GAITÁN GONZALEZ
SECRETARIA