

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Q., Quince de febrero de dos mil veintitrés

Rad. 2022-00176

Siendo la oportunidad procesal, procede este Despacho a decidir sobre la venta que se insta a través de este trámite.

- CONSIDERACIONES:

A). - EXIGENCIAS DE VALIDEZ ADJETIVA y DE NATURALEZA SUSTANCIAL:

Los elementos referidos se han satisfecho en el expediente, tomándose en cuenta, por un lado, que el despacho, de conformidad con los factores determinantes de la competencia, se halla revestido de la facultad para desatar la contienda; y, por otro, que los actos hasta aquí desarrollados gozan de indemnidad, en tanto que se surtieron de acuerdo con las solemnidades que los comportan.

Igualmente, se verifica que los enfrentados cuentan con la aptitud para ser parte y comparecer al juicio, además que la demanda fue debidamente presentada, lo que lleva a asegurar la concurrencia intachable de los presupuestos procesales de la acción.

Por último, se observa que los mencionados extremos de la discusión están legitimados en la causa y asistidos del interés para obrar dentro del actual negocio, en tanto que la parte activa y pasiva está constituida por los ciudadanos que acreditan la condición de condueños del predio, según el pertinente registro de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad (fls. 7-9 archivo 05 PDF).

B). - PROBLEMA A SOLUCIONARSE:

Constatados los requisitos que preceden, es necesario establecer si están reunidos en el plenario los supuestos fácticos necesarios para que opere la venta de la cosa común invocada.

C). - POSICIÓN DE LA AUTORIDAD JUDICIAL:

La cuestión planteada se responderá de manera positiva.

D). - PAUTAS JURÍDICAS ATENDIBLES EN EL ASUNTO:

Preceptúa el art. 1374 del Código Civil: *"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"*.

Sobre el particular preceptúa el art. 409 del CGP:

"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 respectivo 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."

De acuerdo a las disposiciones antes transcritas, todo comunero tiene facultad legal para pedir la división material de la cosa común, o en su defecto la venta, para que se distribuya su producto. Como requisito se exige que a la demanda se acompañe prueba de que las partes son condueñas, además, cuando se trate de bienes sujetos a registro, debe acompañarse igualmente el respectivo certificado sobre la situación jurídica del bien y su tradición.

El proceso divisorio, tiene por objeto terminar con la comunidad, lo cual se logra mediante la partición material de la cosa, o mediante la partición *ad-valorem*, para que cada comunero pase a ser dueño, en forma individual, de porciones ciertas y determinadas de la cosa que antes era común, o de sumas líquidas de dinero, producto de la venta, proporcionales a la cuota respecto al bien común.

E). - ESTUDIO PROBATORIO:

Para comenzar, se iniciará con el análisis de los presupuestos que hacen viable o no la solicitud de venta en pública subasta de la cosa común, y al respecto encuentra que tal pretensión es procedente, en la medida que como ya se dijo en el estudio de la legitimación en la causa, el accionante y la demandada, tienen la calidad de copropietarios del inmueble ubicado en el área rural del municipio

de Amenia, lote de terreno denominado “EL MESON”, situado en la vereda del mismo nombre, identificado con matrícula 280-173959, las partes procesales adquirieron sus derechos por compraventa realizada por medio de escritura pública No. 144 del 30-01-2007 de la Notaría Única de Quimbaya.

En ese orden de ideas, el libelista inicial tenía la facultad de solicitar ante la judicatura el proceso que ahora se tramita, y más cuando al tenor de lo dispuesto en el art. 1374 del c.c., no existe obligación de permanecer en la indivisión, a menos que existiera un pacto en contrario, el que no está demás decirlo es ausente en el presente expediente.

Siendo de esa manera la situación, al despacho no le cabe duda de que la pretensión para la venta forzada debe salir airosa, a pesar de que la parte demandada no está de acuerdo con la venta, decisión a la que arriba el juzgado, teniendo en cuenta la respuesta allegada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entidad que al averiguársele cual es el área mínima o la división mínima autorizada que se tiene para los predios ubicados en la zona donde se encuentra el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 280-173959 (Finca hotel El Mesón”, vereda el Mesón de este municipio, respondió, que es de 2 hectáreas, es decir, 20.000 m², situación que impide la división del citado predio, esto si se tiene en cuenta, que el área de este según los títulos de adquisición es de 12.282,0 metros cuadrados.

En ese sentido el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, dispone:

“Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA”.

Y en este punto también es pertinente destacar que a pesar de que la demandada en reiteradas oportunidades manifestó que el predio objeto de litigio es susceptible de fraccionamiento, no aportó al despacho la experticia que de cuenta de dicha división y la forma como debe hacerse, situación que desvanece aún más las réplicas que en este sentido se plantearon en la contestación de la demanda

F). -- CONCLUSIONES:

Puestas de esta manera las cosas, el juzgado accederá a ordenar la subasta pública del bien identificado con la matrícula inmobiliaria 280-173959, por las razones expuestas en la parte considerativa.

G).- COSTAS DE INSTANCIA:

El Juzgado de acuerdo a lo preceptuado en el art. 365 del Código Adjetivo Civil, se abstiene de condenar en costas dentro del presente asunto en razón a que no existe parte vencida.

H) RECONCOMIENDO DE MEJORAS

En este punto el despacho estima que en el presente asunto se torna viable reconocer las mejoras solicitadas por la parte demandante, por cuanto las mismas se reclamaron en la forma dispuesta en el artículo 412 del CGP, para lo cual allegó dictamen pericial que dio cuenta de ello, pero el monto que se reconocerá será el indicado en el contrato de obra que se arrimó con la demanda, suscrito entre el contratista señor JOSE YOFRE PATIÑO YARA y el demandante, convención que da cuenta que el valor de las reparaciones incluyendo materiales y mano de obra, es la suma de \$26.590.000 (fls. 19-20 archivo 05 PDF), rubro que se reconocerá esto por cuanto se trata de mejoras necesarias para la conservación del inmueble a pesar de que la parte demandada solicitó que se denegará dicha petición, alegando que no habían sido consentidas.

Las mejoras realizadas fueron las siguientes:

| | |
|--|-----------------------|
| ✓ Recorrida de techo Hotel 1 (Casona) | 630,00 m ² |
| ✓ Desmonte de cielo raso | 620,35 m ² |
| ✓ Instalación de cielo raso | 620,35 m ² |
| ✓ Resanes y pintura daños por humedad | 75,00 m ² |
| ✓ Restauración lámparas existentes | 150,00 und |
| ✓ Suministro e instalación lámparas LED 12W | 60,00 und |
| ✓ Suministro e instalación enchape | 4,00 m ² |
| ✓ Suministro e instalación sensores | 12,0 und |
| ✓ Suministro e instalación reflectores LED | 8,0 und |
| ✓ Desmonte y colocación teja de barro kiosco | 110,0 m ² |
| ✓ Reparación estructura kiosco | Global |
| ✓ Retiro de escombros | Global |

(fls. 29 archivo 008 PDF)

Obsérvese que, según lo apuntado por el perito, las mejoras realizadas son las necesarias para impedir el deterioro del inmueble y evitar que amenace ruina, situación que en ultimas favorece a que el inmueble no se deprecie en el tiempo, monto que debe ser asumido por los comuneros en iguales partes

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble relacionado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR el secuestro del bien objeto de litigio de propiedad de los comuneros.

Para los efectos anteriores se dispone comisionar a la ALCALDÍA DE ARMENIA, QUINDÍO quien se faculta para subcomisionar, nombrar secuestre, posesionarlo y relevarlo en caso necesario. Al secuestre por la asistencia a la diligencia se le asignan la suma de \$300.000.

Expídase el despacho comisorio con los siguientes insertos: copia del folio de matrícula inmobiliaria, copia de la escritura pública contentiva de los linderos del bien y copia del presente auto.

TERCERO: DISPONER que sea el avalúo adosado a la demanda el que se tenga en cuenta para efectos del remate

CUARTO: Procédase al remate en la forma prevista para el proceso ejecutivo, pero teniendo en cuenta que la base para hacer postura, será el valor total del avalúo.

Los gastos comunes de este proceso, serán de cargo de los comuneros, en proporción a sus cuotas.

QUINTO: Se reconocen las mejoras invertidas en el inmueble por la parte demandante por valor de \$13.295.000

SEXTO: Se ordena la citación del señor OTILIO DE JESÚS DÍAZ CEBALLOS, acreedor hipotecario de la señora MERCEDES ACEVEDO ARIAS, a fin de que haga valer su crédito en la forma dispuesta en el artículo 462 del CGP

SÉPTIMO: No habrá condena en costas dentro del presente asunto por los razonamientos efectuados en la parte considerativa.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
María Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **e2a2814b0563159153b0a9272d2d0d00ad68f8f62ac353e6c6ba741b2f6ba9**

Documento generado en 15/02/2023 05:13:32 AM

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