

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



**JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**

Sentencia N° 72

Cali, cinco (05) de mayo del dos mil veinte (2.020)

PROCESO: DIVISORIO- VENTA DE BIEN COMÚN
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO HOYOS
DEMANDADO: MARÍA EUGENIA SÁNCHEZ
RADICACIÓN: 7600140030112012-00568-00

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Procede el despacho a dictar sentencia de distribución del producto del remate dentro del proceso divisorio – venta de bien común, propuesto a través de apoderado judicial por Gustavo Adolfo Hoyos, en contra de la señora María Eugenia Sánchez.

I. ANTECEDENTES

Mediante Escritura pública 1528 del 2 de mayo del 2012, otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Cali, los señores Gustavo Adolfo Hoyos y María Eugenia Sánchez, adquirieron en común y proindiviso los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 370-365-375 y 370-365098, apartamento N°201 bloque (i) y parqueadero N°73, ubicado calle 13c N° 72-93 conjunto residencial “EL BOSQUE DE LAS QUINTAS II ETAPA”, de la actual nomenclatura de la Cali, con los linderos y especificaciones aducidas en el escrito de la demanda.

Gustavo Adolfo Hoyos a través de apoderado judicial constituido para el caso, demandó a su comunera para la venta de los bienes comunes descritos con anterioridad.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por reunir los requisitos de ley, se admitió la demanda por auto No. 2441 del 2 de octubre del 2012, ordenándose correr traslado a la demandada por el término de diez días; no obstante, en atención al Acuerdo 91 del 5 de noviembre del 2013, que acordó la redistribución de procesos de conformidad con los acuerdos PSAA 13 9962 y PSAAB 9984 ambos del 2013, del mismo asumió competencia el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali, quien a su vez ordenó el emplazamiento de la demandada y prosiguió a decretar la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de litigio.

Por acuerdo N° PSAA15-10336 del 29 de abril del 2015, el Juzgado Cuarenta Civil Municipal de Descongestión de Cali, avocó el conocimiento del presente quien tramitó el embargo y posterior secuestro, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 370-365098.

Culminadas las medidas de descongestión el proceso fue remitido a este despacho, el cual asumió su conocimiento y se abstuvo de continuar el trámite procesal respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-365-375 correspondiente al apartamento N°201 bloque i, del conjunto residencial El Bosque de las Quintas, segunda

etapa; en razón a la afectación -medida de embargo- decretada con anterioridad por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Cali y su posterior remate, por lo que el proceso siguió su curso en aras de conseguir la venta del parqueadero identificado con N° 370-365098.

En esa dirección encontrándose reunidas la condiciones procesales, este despacho procedió a llevar a cabo la diligencia de remate en la cual se resolvió adjudicar el inmueble –parqueadero N° 73- al señor José Manuel Daza Román, quien una vez llevo a cabo las diligencias a su cargo relacionadas con el pago de impuestos que tratan el artículo 7 de la ley 11 de 1987 y acuerdo 1118 del 28 de febrero del 2001, por lo que en auto N° 1960 del 18 de septiembre del 2019, se resolvió aprobar la almoneda.

III. CONSIDERACIONES

Una vez agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de venta del bien común, promovido por Gustavo Adolfo Hoyos, a través de apoderado judicial, contra María Eugenia Sánchez; en tanto las partes se encuentran legitimadas en la causa, pues la relación procesal se trabó entre las personas llamadas por la ley a discutir acerca de la relación sustancial objeto de la demanda, es decir entre quienes suscribieron la escritura pública N° 1528 del 2 de mayo del 2012.

En oportunidades, el derecho de propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien hay varios titulares del derecho de dominio, empero, esta situación sólo subsiste hasta que el comunero requiera la división, puesto que conforme como reza el Código Civil *“ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”* (artículo 1374 C.C).

Lo dicho es desarrollo obvio de los derechos inherente a la propiedad misma y su titular, quien como se indicó, no puede permanecer en un estado de indivisión que afecte el uso de las garantías emanadas del ejercicio de su dominio.

Ahora respecto de la división de bienes en común y proindiviso es la propia ley procesal en su artículo 406 del Código General del Proceso, quien propicia el proceso de partición de la cosa común, la cual puede darse por la fragmentación material o la venta en pública subasta del bien, cuando ésta se halle en estado de propiedad colectiva. En esa línea, destaca el inciso 6° del artículo 411 de ese mismo estatuto que *“registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños...”*.

Así las cosas, en atención a lo instituido en el reglamento civil que rige la materia, el cual ha consagrado que en casos como el que aquí nos concita, debe acudirse a la venta del bien en pública subasta, por cuando se trata de un parqueadero –inmueble- que no es objeto de división material, resulta ser la venta judicial el mecanismo idóneo que termina con su estado de indivisión.

IV. CASO CONCRETO

La demanda fue dirigida en contra de María Eugenia Sánchez quien detenta la proporción del 50% sobre el valor total del parqueadero calidad que fue corroborada de los anexos allegados con la demanda, los cuales constan de (i) certificado de tradición (ii) escritura pública N° 1528 del 2 de mayo del 2012 suscrita en la Notaria Novena del Circulo de Cali (iii) dictamen pericial que determina el valor actual del bien; por lo que una vez surtido el trámite procesal de rigor –remate y aprobación de la adjudicación del bien- es procedente

efectuar la distribución del producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos que cada uno tiene en la comunidad, de acuerdo a las motivaciones que a continuación se consignan.

En ese orden, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de remate fue adjudicado por la suma de \$10.800.000 M/cte., dicha cantidad será distribuida entre las partes en proporción a sus derechos, es decir el 50% para cada uno.

Ahora bien, respecto a los gastos de la división, conforme a lo dispuesto por el artículo 413 del C.G. del P. "(...) Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa".- "El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen (...)".

En sub-lite, de la evaluación a los documentos que obran en el plenario se tienen como gastos comunes de la venta son los aquí relacionados:

<u>GASTOS</u>	<u>VALOR</u>	<u>PAGADOR</u>
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN	\$ 172.960	ADJUDICATARIO
IMPUESTO PREDIAL	\$ 529.956	ADJUDICATARIO
IMPUESTO PREDIAL	\$ 43.653	ADJUDICATARIO
TOTAL GASTOS:	\$ 746.569	

En ese orden, téngase en cuenta dicha proporción, para que éste sea descontado del valor del remate y reembolsados a quien los sufragó.

Finalmente en atención a las precisiones anotadas, teniendo en cuenta los gastos derivados de la venta los cuales fueron sufragados por el señor José Manuel Daza Román, el valor total del remate se distribuirá en las siguientes sumas:

VALOR TOTAL REMATE	\$10.800.000 M/cte.
GASTOS DE LA DIVISIÓN	\$ 746.569 M/ cte.
SALDO REMATE	\$ 10.053.431
CUOTA PARTE DERECHOS PROPIEDAD 50%:	\$ 5.026.715,5

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DISTRIBUIR el producto del remate entre los señores GUSTAVO ADOLFO HOYOS SANDOVAL y MARIA EUGENIA SÁNCHEZ ARIZA. En consecuencia, ENTRÉGUESE a cada uno de los comuneros las siguientes sumas de dinero, las cuales se encuentran discriminadas en proporción a sus derechos, sobre el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-365098, así:

NOMBRE	ASIGNACIÓN
GUSTAVO ADOLFO HOYOS SANDOVAL	\$5.026.715,5

MARÍA EUGENIA SÁNCHEZ ARIZA	\$5.026.715,5
-----------------------------	---------------

SEGUNDO: ENTRÉGUESE la suma correspondiente a \$746.569M/ cte, por concepto de gastos de la división en la presente división, al señor José Manuel Daza Román.

TERCERO: ORDENAR la protocolización de ésta sentencia en una de las Notarías de la ciudad, a elección y a cargo del adjudicatario. También en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-365098 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

CUARTO: Para el cumplimiento de lo dispuesto en los numerales anteriores, fracciónense los títulos 46030002409508 y 469030002410980, previo envío del oficio respectivo.

NOTIFÍQUESE,

La Juez,

