



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

AUTO Nro.767

Primera instancia

Proceso: Declarativo Especial - Divisorio

Demandante: Luís Arbey Quesada Salazar

Demandado: Fanor Ítalo Quesada Salazar y otros

Radicación nro.76-111-31-03-003-2021-00089-00

Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, nueve (9) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Pronunciarse sobre la pretensión de venta del bien inmueble objeto del proceso invocado por el señor LUÍS ARBEY QUESADA SALAZAR contra FANOR ÍTALO QUESADA SALAZAR y otros.

II. SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

Conoce este despacho judicial proceso Declarativo Especial Divisorio del bien inmueble con propiedad proindiviso ubicado en el perímetro urbano, carrera 1º nro.8-33 de la Ciudad de Buga (V), que fuere interpuesto por el señor LUÍS ARBEY QUESADA SALAZAR contra FANOR ÍTALO QUESADA SALAZAR, GLORIA ELSY QUESADA SALAZAR, JAIR ALFONSO QUESADA SALAZAR, RUTH NORY QUESADA SALAZAR, LAMIA IVETTE QUESADA SALAZAR y los herederos indeterminados del causante WILBER ROBINSON QUESADA SALAZAR.

Las pretensiones de la demanda tienen cimientos fácticos en ser el demandante con dueño del inmueble objeto de acción divisoria con extensión de 282.50 Mts², distinguido con la matrícula inmobiliaria nro.373-22654 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad, por lo cual, solicita se decrete la venta del mismo¹.

La acción declarativa divisoria fue admitida por auto nro.603 del 1º de octubre de 2021², ordenándose la inscripción de la demanda en el respectivo folio inmobiliario ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Local.

Los demandados fueron debidamente notificados dentro de la instancia³, ninguno de estos alegó pacto de indivisión. Las contestaciones de las señoras RUTH NORY y, GLORIA ELSY QUESADA SALAZAR, se limitan a exponer que procede únicamente la venta del bien inmueble. Por su parte, la contestación del señor FRANCISCO EDINSON QUESADA SALAZAR, mencionó que arrimaría avalúo comercial del inmueble para

¹ Folio 2 y 3, ordinal 5 del cuaderno principal 01

² Ordinal 10 del cuaderno principal 01

³ Ordinales 17,18,20, 22 al 24 y 35 del Cuaderno Principal 01



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

determinar su valor real, el cual, fue aportado al plenario por fuera de término. Frente a la contestación de la señora LAMIA IVETTE QUESADA SALAZAR, se advierte que la misma fue rechazada por auto nro.205 del 28 de marzo de 2022⁴, confirmado por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga (V), mediante providencia del 14 de julio de 2022⁵.

Teniendo en cuenta que, no media pacto de indivisión y que, no existe reclamo judicial de mejoras, procede el despacho a decidir de fondo la cuestión, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Los artículos 2322 a 2340 del Código Civil, consagran las disposiciones concernientes a la comunidad: *“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”*.

Entre los derechos que la Ley Civil le otorga a los comuneros, se encuentra el de *no estar obligado a permanecer en la indivisión*⁶, por lo tanto, la partición de la cosa podrá solicitarse, siempre y cuando no se haya estipulado lo contrario, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que el Código General del Proceso <art.406>, consagren que: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”* y que: *“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños”*. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.

Por su parte, el art.2340 del Código Civil, dispone que: *“La comunidad termina: 1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona. 2. Por la destrucción de la cosa común. 3º por la división del haber común”*, en este último caso, se posibilita el proceso, desde luego siempre y cuando no exista consenso entre los comuneros para efectuar la división.

Señala el art.407 del C. G. del Proceso, que: *“ Salvo lo dispuesto en leyes especiales, 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”*.

El objetivo del proceso divisorio de venta de la cosa común, en palabras de nuestra Honorable Corte Constitucional, persigue:

⁴ Ordinal 43 cuaderno principal 01

⁵ Ordinal 3 cuaderno Tribunal 02

⁶ Art.1374 Código Civil



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

“(...) En el proceso divisorio de venta de la cosa común, el o los comuneros demandantes buscan no permanecer en estado de indivisión a través de la venta del bien -a lo que no podrán oponerse los demandados-, pretensión que quedaría satisfecha cuando se logra tal cometido bien porque los demás comuneros accedan a la propiedad de la cuota parte de aquellos y paguen el valor correspondiente, o bien porque finalmente el bien sea rematado con la opción en éste caso para cualquier comunero o un tercero de adquirir la propiedad del bien, existiendo una división posterior ad-valorem (...)”⁷.

Relativo al trámite divisorio y la opción entre división o venta, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha estipulado que:

(...) el fundamento sustancial del proceso divisorio reposa en el artículo 1374 del Código Civil, el cual prevé que «ninguno de los cosignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse», y en ese sentido, el precepto 2334 de la misma obra sustancial y en particular el canon 406 del actual estatuto procesal, establece que «todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

Por ello, siendo dos las modalidades de división, es la parte interesada quien inicialmente debe estimar la procedencia de aquella que pretende, observando para la material, que el bien sea susceptible de partirse o fraccionarse sin desmerecer los derechos de los demás condueños, o si por el contrario debe acudir a la venta ad valorem o por remate (...)”⁸.

Se verifica para el *sub judice* que, el demandante solicitó la venta de la cosa común, así pues, con las pruebas arrojadas para resolver el asunto, la condición cierta de comuneros en cabeza de los sujetos intervinientes, misma que se desprende del certificado de tradición adjunto a la demanda, el modo como fueron adquiridos los derechos hoy proindiviso mediante adjudicaciones en sucesiones y compraventas, el Despacho, dando aplicación a lo dispuesto en el art.1374 del C.C. que señala que: *“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”,* y al no mediar pacto de indivisión, tal y como se puede observar dentro del plenario, decretará la venta del inmueble objeto de demanda.

Frente a la complementación del dictamen pericial allegado por la parte actora, en cumplimiento al requerimiento realizado por el despacho a través del auto nro.654 del 13 de octubre de 2022, se tiene que el mismo no se presentó en los términos que establece

⁷ Sentencia C791 De 2006. M.P CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia STC 8850 De 2018. M.P. Luis Alonso Rico Puerta, reiterada en la STC 14180 De 2018.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

el art.226 del C. G Del P., en este sentido, no se tendrá en cuenta y se ordenará avaluar el inmueble nuevamente por cualquiera de las partes, de conformidad con lo establecido en el art.444 *ibidem*.

Ergo, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 411 del C. G. del P., se emitirán las siguientes órdenes: (i) el secuestro del bien inmueble, para cuya práctica se comisionará al señor Alcalde de la Ciudad; (ii) Una vez secuestrado y avaluado el inmueble, se proceda a su remate en pública subasta el que se realizará en la forma prescrita para el proceso ejecutivo; (iii) así mismo, se les otorgará a las partes termino hasta antes de fijarse fecha para la licitación, para que si es su deseo, procedan alternativamente y de común acuerdo a señalar el precio y la base del remate.

VI. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del bien inmueble ubicado en la carrera 1º nro.8-33 de esta Ciudad, inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria nro.373-22654 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V) y con una extensión de 282.50 Mts², cuyos linderos son: **NORTE** y **SUR**: con propiedades de Marino López; **ORIENTE**: con la carrera primera, **OCCIDENTE**: con predio de Pedro Concha.

SEGUNDO: NO TENER en cuenta el avalúo del bien inmueble objeto de la litis allegado por la parte actora con la demanda. En consecuencia, se ordena a las partes presentar un avalúo en los términos establecidos en el art.444 del C. G. del P.

TERCERO: DECRETAR el secuestro del bien inmueble descrito en el numeral primero. Líbrese por secretaría despacho comisorio con los insertos del caso a la Oficina de Comisiones Civiles de la localidad, para que cumpla con el secuestro del bien inmueble objeto del proceso, ubicado en la carrera 1º nro.8-33 de la Ciudad de Buga (V), y distinguido con matrícula inmobiliaria nro.373-22654 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad. Se le faculta para que nombre secuestre de su lista. La práctica de esta diligencia corresponderá a la parte actora. Los gastos de la diligencia serán a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

CUARTO: PROCEDER al remate con sujeción a las reglas previstas para el proceso ejecutivo, una vez avaluado el inmueble y practicado el secuestro.



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

QUINTO: ADVERTIR a las partes que, hasta antes de fijar fecha para licitación, de común acuerdo, si es su voluntad, podrán, alternativamente, señalar el precio y la base del remate

CONSTANCIA: Esta providencia se notifica el 9 de diciembre de 2022, a las 8:00 A.M., en el Estado electrónico nro. 159.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

JUAN GABRIEL PRADO PEDROZA

Juez

DGZ