

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CIRCUITO DE ORALIDAD CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Cali, treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

AUTO INTERLOCUTORIO DE PRIMERA INSTANCIA # 275.

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: DIANA ALEJANDRA VARGAS DEVIA.
DEMANDADOS: BEAT RICHARD SIDLER
RADICACIÓN: 2022-00187.

Para decidir lo que fuere legal ha llegado a despacho el proceso citado en la referencia.

1.- ANTECEDENTES.

La demandante, por intermedio de apoderado judicial, demanda para que previo el trámite de un proceso DIVISORIO que se surtirá con citación y audiencia de los demandados, se decrete la venta en pública subasta del bien común, ubicado en esta ciudad e identificado con la M.I 370-722357.

La solicitud se fundamenta en los hechos que enseguida se sintetizan:

Señalan que la demandante y el demandado en la actualidad son copropietarios de derechos en proporción del 50% cada uno, acerca del inmueble arriba referenciado y por adjudicación que hiciera mediante sentencia No. 230 del 21 de octubre de 2014, el Juzgado Quinto de Familia del Circuito de Descongestión de Cali, en el proceso de liquidación de sociedad conyugal, tal como se observa en la anotación 4 del certificado allegado.

Señala que la demandante hace varios años reside en la ciudad de Bogotá D.C. y el demandado ha residido en la copropiedad cuya venta se pretende, llevando a cabo mejoras sin consultar a la demandante, por lo que al tenor del Art. 407 del C.G.P., se hace imposible la división material de la copropiedad, ya que el fraccionamiento lleva al desmerecimiento de los derechos de los comuneros.

Expresan que, en acuerdo realizado por las partes, se dejó pactado que el primer piso le pertenece a la demandante y el segundo y tercer piso al demandado. En cuanto al lote de terreno pertenece a los 2 comuneros en proporción del 50% cada uno.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL. -

La demanda se admitió por auto de fecha 27 de julio de 2022, mediante el cual se ordenó su traslado al demandado.

La parte demandada notificada personalmente de aquel proveído, no formula excepciones de mérito; sin embargo, la misma se pronuncia sobre cada uno de los hechos de la demanda y se opone a las pretensiones de la demanda, señalando que el bien debe ser dividido, debido a que no se debe tener en cuenta el segundo y tercer piso como lo pretende la demandante, toda vez que pues es necesario que se tenga en cuenta que al momento de la liquidación de la sociedad con sentencia 230 del 2014, los mismos ya existían y no se puede desmerecer ni perjudicar por un pretendido fraccionamiento. Igualmente solicita que se le reconozcan mejoras por la suma de \$117.918.336,00, que se le otorgue derecho de retención hasta que le sea pagado la totalidad del bien; y, por último, se opone a que se tenga en cuenta la constancia y/o acuerdo aportado por la demandante, en virtud de que no se ajusta a la realidad.

III.- CONSIDERACIONES:

1. En el caso de marras, se itera, el demandado BEAT RICHARD SIDLER, a pesar de que no formula excepciones de mérito contra las pretensiones formuladas en la demanda, en su contestación se opone a éstas, en cuanto a que el bien debe ser dividido para ser partido materialmente y solicita que se le reconozcan unas mejoras.

En consecuencia, al no enmarcarse aquella conducta desplegada por el demandado, dentro de las permitidas por el art. 409 del CGP, como lo son, el alegar un pacto de indivisión ni ejercitar la contradicción autorizada en el art. 228 ibidem, respecto al dictamen pericial presentado por la parte demandante, no puede entonces este despacho convocar a la audiencia oral de que trata el artículo 409, en armonía con el 372 del CGP, teniendo en cuenta, se reitera, que no existe causal legal admitida para acudir a ese acto procesal oral en particular.

2. Problema jurídico para resolver.

Definir si es procedente, mediante decisión escrita, decretar la venta en pública subasta de la cosa común, conforme lo solicitó el comunero actor, o en su defecto, disponer la división material del mismo, en los términos que fue solicitado por el demandado, dada la oposición expresada por aquel a lo pretendido en la demanda.

En primer lugar, es menester indicar que en cuanto a la solicitud de división material del bien objeto de la presente acción, por no corresponder a las pretensiones de la demanda, le incumbía al demandado la carga de probar la procedencia y/o susceptibilidad de poder partir el bien, sin menoscabar su valor, como lo indica el Art. 407 del C.G.P., en concordancia con el Art. 167 ibidem.

Igualmente se advierte que obra dictamen pericial aportado con la demanda, el cual además de que no es objeto de contradicción por el demandado, mediante los mecanismos señalados por el art. 228 del CGP, aquella experticia no contiene en manera alguna un análisis sobre la procedencia de una división material del bien, sumado a que contenga un trabajo de la partición que resulta procedente, conforme lo exige el art. 410-1 del CGP, y sumado finalmente a que el accionado, no alegó ni acreditó la existencia de un pacto de indivisión que ameritara por ende analizar ese aspecto en esta providencia (art. 1374-2 C.C.).

Entonces, y a falta de medio probatorio que acredite esa posibilidad de división material, se concluye sobre la improcedencia de una división material de la cosa común, e impone, de igual modo, que debe estudiarse solo la procedencia de la venta de la cosa común, y que es en este caso se itera es lo pretendido por la comunera demandante.

Con relación a la viabilidad de la venta, se advierte que con base en el dictamen pericial aportado con la demanda, el cual puede ser valorado, porque se observa los requisitos de solidez, claridad, precisión y calidad de sus fundamentos exigidos en el Art. 232 del C.G.P, el despacho concluye que existe fundamento suficiente para aceptar la venta del bien común, sumado a que se reitera, no fue alegado ni acreditado un pacto de indivisión (Núm. 2 del Art. 1374 del C.C.), o aspectos relacionados con inexistencia de una comunidad o de los derechos del comunero reclamante en la cosa común.

Ahora, teniendo en cuenta lo insertado en el documento privado obrante a folios 58 y 59 del archivo 2 del expediente digital y la escritura pública 3884 del 31 de agosto de 2001, se observa que, y en especial, el primero de los documentos en mención, el cual si bien esta suscrito por las partes, también lo es que el mismo no contiene en rigor una división o la determinación hacia futuro de las bases de una división material, por cuanto lo allí acordado, se comprobó igualmente que no se ha perfeccionado en los términos de ley, es decir, elevado a escritura pública de división de terrenos y su registro respectivo, conforme lo dispone el Art. 70 de la Ley 810 de 2003, por lo que no se trata entonces de un acto notarial y se trata simplemente de un acuerdo privado celebrado entre los comuneros, que no se solemnizó se itera a través de aquel instrumento notarial establecido por el legislador, adicional a su registro en el certificado de tradición del bien común.

Entonces, la conclusión no es otra que la referente a que el derecho de cada comunero en este caso, se encuentra aún indeterminado y en los términos en que se creó dicha comunidad, a través de lo dispuesto en la Sentencia judicial que aprobó el trabajo de partición de la liquidación de la sociedad conyugal de aquellos cónyuges, en donde se adjudicó a cada uno el 50% de los derechos proindiviso de aquel inmueble (sentencia No. 230 del 21 de octubre de 2014, proferida por el JUZGADO 5 DE FAMILIA DE DESCONGESTIÓN DE CALI; anotación No. 004, certificado de tradición del inmueble 370-722357 de la ORIP DE CALI; archivo 004, folio 64); igualmente, debe decirse que mientras no haya ocurrido esa división material, como aquí ocurre, no puede identificarse el segmento que le

corresponde a cada uno, y en ese sentido, se itera, en manera alguna puede hablarse de la procedencia de una división material de la cosa común a partir de los documentos en comento, ni constituye un fundamento suficiente para que en este proceso constituya una base de una partición material.

2.1. Referente a la solicitud de reconocimiento de mejoras alegadas por el demandado, en la suma de \$117.918.336,00, representado en el pago de un impuesto predial del inmueble objeto de la venta y el mantenimiento del predio, luego de liquidada la sociedad conyugal, el despacho debe indicar que no resulta procedente reconocer aquel valor reclamado, debido a que el demandado no cumplió con la carga probatoria que le correspondía, la cual no solo aludía a estimar su valor bajo juramento (Art. 206 del C.G.P.), sino también de acompañar un dictamen pericial en donde se determinara y comprobara el valor de dichas mejoras, conforme lo dispone perentoriamente el art. 412 del C.G.P., ya que incluso ese dictamen, que se insiste debida aportarse por quien alegara dichas mejoras, debía tramitarse en los términos allí dispuestos:

“ARTÍCULO 412. MEJORAS. El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.

Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.”.

Igualmente, se debe precisar que no se logra acreditar las mejoras reclamadas, a partir del dictamen pericial aportado con la demanda, ya que en el mismo no se discriminan ni avalúan mejoras del inmueble examinado y especificadas además como de autoría de un comunero en particular, sumado a que la descripción que hizo el perito acerca del lote de terreno y las construcciones allí relacionados, se efectuó solo con fines de cuantificar el valor comercial del bien, basado en la suma total de \$516.004.454,00 (Folio 47 del archivo denominado “002Anexos”)

En ese orden de ideas, se encuentra que ninguna de las razones de oposición planteados por el referido demandado, salen avante, sumado a que no constituyen una clara y procedente oposición a las pretensiones de la demanda, por lo que es del caso, decretar la venta del bien común, conforme lo solicitado en la demanda, cuestión que encuentra sustento jurídico para ese pronunciamiento, para lo cual se ordenará su secuestro, y una vez practicado éste se procederá a la venta en pública subasta, en la forma prescrita en el proceso ejecutivo (art. 411 CGP).

Por todo lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

1. NEGAR la solicitud de división material de la cosa común y el reconocimiento de mejoras, planteadas como defensa por el demandado BEAT RICHARD SIDLER, y por los motivos expuestos anteriormente.
2. DECRETAR LA VENTA en pública subasta del bien inmueble a que se refiere la demanda que origina este proceso, consistente en el inmueble ubicado en LA VEREDA LA REFORMA, EL CORREGIMIENTO LOS ANDES – SECTOR EL MANGO CALLE LAS ACACIAS de la Ciudad de Cali-Valle del Cauca, identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-722357 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; procedimiento que se sujetará a lo dispuesto en el art. 411, y ss. del CGP.
3. ORDENAR el secuestro del bien inmueble descrito en el anterior numeral, para la cual se comisiona a los Juzgado Civiles Municipales de Cali y/o de Descongestión de Cali (Reparto), a quien se la faculta para designar secuestre de la lista auxiliar vigente en esta comarca (arts. 37 y 40 del CGP).
4. Disponer que la actuación posterior se regirá por lo dispuesto en el art. 411 del CGP.

NOTIFÍQUESE



ANDRES JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juez

Juzgado 1° Civil del Circuito de Oralidad
Secretaria
Cali, 31 DE MAYO DEL 2023
Notificado por anotación en el estado No. 90
De esta misma fecha
Guillermo Valdés Fernández
Secretario