

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Constancia Secretarial:

*En la fecha 01 de julio de 2020, se deja constancia que el **ESTADO No. 35**, fue debidamente notificado en la fecha 13 de marzo de 2020, con su debido registro en el sistema y la correspondiente fijación en la cartelera del despacho, sin embargo, debido a la PANDEMIA DEL COVID – 19, el Consejo Superior de la Judicatura emitió una serie de acuerdos, dentro de los que se resolvió entre otras cosas, la suspensión de términos judiciales a partir del 16 de marzo de 2020 y hasta el día 30 de junio de 2020, por lo tanto, los procesos que hacen parte del referido estado **No. 35**, al levantarse la suspensión de términos, iniciaran a contar **Primero, Segundo y Tercer Día** los cuales correrán en las fechas 1, 2 y 3 de julio respectivamente y una vez finalice la jornada de esta última fecha, cobrará ejecutoria.*

El Secretario,

JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ.



**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la Jueza el presente proceso, para resolver lo pertinente. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 9 de marzo de 2020.

El Secretario,

  
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Allegado el escrito del pasado 3 de marzo del año que avanza, por la apoderada judicial de la parte demandante, se agrega a los autos para que obre y conste al proceso, para ser tenido en cuenta en el momento procesal oportuno.

Se agrega a los autos el escrito que antecede allegado por la parte demandante, donde consta que se hizo entrega al aquí demandado SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO, de la citación de que trata el artículo 291 del Código General del Proceso, para que obre y conste al proceso.

**NOTIFÍQUESE**

  
**ALEJANDRA MARIA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza

L.V.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARÍA	
Cali,	9 3 MAR 2020 en la fecha,
este auto se notificó por anotación en ESTADOS	
Nº	35 /
El secretario,	
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ	

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la jueza, informándole de los escritos allegados por las diferentes entidades bancarias. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 6 de marzo de 2020.

El Secretario,

  
JULIAN R. GALINDO RODRÍGUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

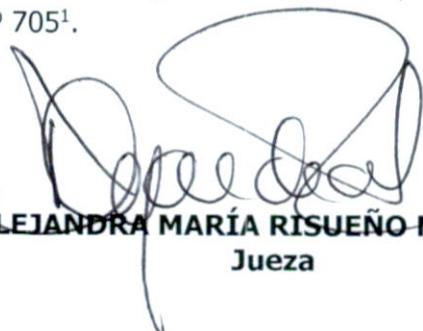


**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Santiago de Cali, doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Se agrega a los autos para que obre las respuestas allegadas por las entidades bancarias BANCO FINANDINA, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, BANCO PICHINCHA, BANCO BANCOOMEVA, BANCO AV VILLAS, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO GNB SUDAMERIS, BANCO DE BOGOTÁ, BANCOLOMBIA y DAVIVIENDA visibles a los folios 55 a 75 de este cuaderno.

Por último, se pone en conocimiento el escrito allegado por la SECRETARÍA DE MOVILIDAD DE SANTIAGO DE CALI, el pasado once (11) de febrero del año que avanza, dando cumplimiento a la medida de embargo del vehículo de placas IIQ-350, de conformidad con el Auto Interlocutorio N° 705<sup>1</sup>.

**NOTIFÍQUESE.**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza

L.V.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARÍA  
**13 MAR 2020**  
Cali, \_\_\_\_\_ en la fecha,  
este auto se notificó por anotación en ESTADOS  
N° 35 /  
El secretario,   
JULIAN R. GALINDO RODRÍGUEZ

<sup>1</sup> Visible a folio 32 de este cuaderno.

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la Jueza el presente proceso, para resolver lo pertinente. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 4 de marzo de 2020.

El Secretario,

  
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Santiago de Cali, doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Se requiere a la parte demandante para que dé cumplimiento a lo señalado en el numeral 3º de la parte resolutive del Auto Interlocutorio N° 458 de fecha treinta y uno (31) de julio del año 2019, dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por estados del presente auto, so pena de ser decretado el desistimiento tácito de la presente demanda, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1º del artículo 317 ibídem.

**NOTIFÍQUESE**

  
**ALEJANDRA MARIA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza

L.V.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO	
SECRETARÍA	
Cali,	<b>13 MAR 2020</b> en la fecha,
este auto se notificó por anotación en ESTADOS	
Nº	<u>35</u> /
El secretario,	
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ	

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la Jueza el presente proceso, con recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra el auto interlocutorio No. 88 de fecha 19 de febrero de 2020, notificación en estados el 24 de febrero de 2020, de igual manera se le pone de presente la solicitud presentada por parte de la FISCAL 82 SECCIONAL. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 12 de enero de 2020.

El Secretario,

  
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

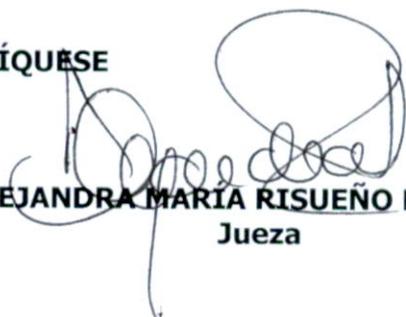
Santiago de Cali, Doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Rechazar de plano el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, en escrito de fecha 04 de marzo de 2020, por presentarse de forma extemporánea, toda vez que debía ser propuesto dentro del término de ejecutoria del auto Interlocutorio No. 88, de fecha 19 de febrero del año que avanza, es decir 25, 26 y 27 de febrero, sin embargo se presentó hasta el día 04 de marzo, razón por la cual resulta improcedente.

Por otra parte y de conformidad con la solicitud presentada por la FISCAL 82 SECCIONAL, mediante oficio 20380-01-02-82-2531 por secretaría y de forma inmediata remítase ante este despacho las copias requeridas, y de igual manera se informe las actuaciones desplegadas por la parte demandada para ejercer su derecho de defensa al interior del presente proceso.

Ejecutoriado el presente auto, se procederá con el envío a los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito de Cali, para lo de su competencia.

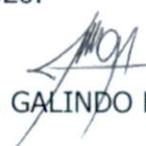
**NOTIFÍQUESE**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO	
SECRETARÍA	
Cali,	13 MAR 2020 en la fecha,
este auto se notificó por anotación en ESTADOS	
Nº	35 /
El secretario,	
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ	

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Jueza el proceso, para su pronunciamiento sobre la liquidación de costas.  
Cali, 13 de marzo de 2020.

El Secretario,

  
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ.

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

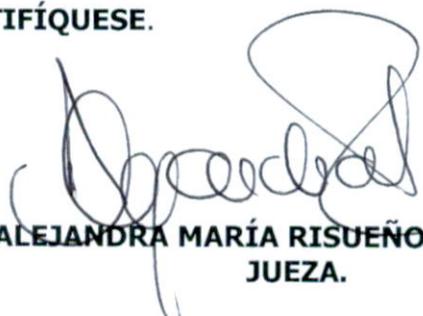
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, Dos (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Se aprueba la liquidación de costas visible al folio que antecede, sin perjuicio de lo señalado en el numeral 5º del artículo 366 del Código General del Proceso.

Ejecutoriado el presente auto, vuelva al archivo.

**NOTIFÍQUESE.**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ.**  
**JUEZA.**

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO	
SECRETARÍA	
13 MAR 2020	
Cali,	en la fecha,
este auto se notificó por anotación en ESTADOS	
Nº 35 /	
El secretario,	
JULIÁN R. GALINDO RODRIGUEZ	

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la Jueza el proceso informando que las partes no han promovido actuación alguna que permita impulsar el trámite del mismo. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 11 de marzo de 2020.

El Secretario,

  
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

**Interlocutorio N°** 148 /

**Referencia:** Reorganización Empresarial  
**Radicación:** 760013103001-2013-00237-00  
**Demandante:** CESAR DANIEL QUIÑONEZ ÁNGULO  
**Demandado:** ACREEDORES VARIOS

**ASUNTO**

Se decide lo pertinente ante la inactividad del presente proceso.

**PARA RESOLVER SE CONSIDERA**

El artículo 317 del Código General del Proceso, señala: *"El desistimiento tácito se aplicará en los siguientes eventos:*

*2. Cuando un proceso o actuación de cualquier naturaleza, en cualquiera de sus etapas, permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación durante el plazo de un (1) año en primera o única instancia, contados desde el día siguiente a la última notificación o desde la última diligencia o actuación, a petición de parte o de oficio, se decretará la terminación por desistimiento tácito sin necesidad de requerimiento previo. En este evento no habrá condena en costas o perjuicios a cargo de las partes.*

En el presente asunto, se tiene que la última actuación es el auto de fecha diecinueve (19) de octubre del año 2016 notificado en estados N° 58 de octubre del año 2017, donde se requirió al promotor designado en este proceso con el fin de que presentara actualizado el proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto transcurriendo desde entonces más de tres años, sin que ninguna de las partes se manifestaran, máxime cuando es una diligencia necesario sin la cual no puede avanzarse, lo que se traduce en una total indiferencia tanto a dicha orden como al proceso mismo.

Como quiera que esta carga procesal es de la parte que solicitó la apertura del presente proceso de Reorganización Empresarial, y su gestión es determinante para la consecución de la misma, la inactividad en la gestión requerida ciertamente va en contravía del principio

de celeridad que gobierna el proceso y observados, como se encuentran, los presupuestos de la norma transcrita.

Por otro lado, se tiene que fue allegado el proceso ejecutivo singular por el juzgado 30 civil municipal de Santiago de Cali, para que hiciera parte del proceso de la referencia, el cual deberá ser devuelto a su juzgado para que continúe, como quiera que se declarará el desistimiento tácito en el presente proceso y su respectiva terminación; también se ordena el levantamiento de las medidas cautelares a que hayan lugar.

Sin más consideraciones, este Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar el desistimiento tácito del presente proceso de acuerdo con las motivaciones de este proveído.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, se declara terminada en su integridad la actuación en el presente proceso.

**TERCERO:** Declarar que no hay lugar a condena en costas

**CUARTO: DEVOLVER** los procesos al juzgado 30 civil municipal de Santiago de Cali, conforme a lo señalado en la parte motiva de este auto. Por secretaría elabórese los oficios en tal sentido.

**QUINTO:** Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares aquí decretadas y efectivamente practicadas, advirtiendo que las medidas dispuestas con anterioridad por otros despachos judiciales quedan vigentes. Por secretaría ofíciase en tal sentido.

**SEXTO:** Ejecutoriado el presente auto, archívese el proceso, previa constancia respectiva en el sistema de información donde aparece radicado.

**NOTIFIQUESE**

**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**

**Jueza**

L.V.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI SECRETARÍA	
13 MAR 2020	
Cali,	en la fecha, este auto se notificó por anotación en ESTADOS
35 J.	
El secretario,	
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ	

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** A despacho de la Jueza el presente proceso, para resolver lo pertinente. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 6 de marzo de 2020.

El Secretario,

  
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Santiago de Cali, doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

Allegados por el apoderado judicial de la parte actora escritos que anteceden, este Despacho Judicial ordenó el correspondiente desarchivo del proceso, y como a la actualidad no existe petición pendiente por resolver, se dispone que el mismo regrese al archivo, una vez ejecutoriado el presente auto.

**NOTIFÍQUESE**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza

L.V.

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO	
SECRETARÍA	
13 MAR 2020	
Cali,	en la fecha,
este auto se notificó por anotación en ESTADOS	
Nº 35 /	
El secretario,	
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ	

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 Santiago de Cali, doce (12) de marzo de dos mil veinte (2020)

**Interlocutorio N° 149**

Referencia: **Proceso Ordinario- Divisorio**  
 Radicación: 760013103001-2012-00405-00  
 Demandante: **BLANCA LILIANA RAMÍREZ**  
 Demandados: **WILLIAM CASTAÑO GALLEGO**

**I. ASUNTO**

Corresponde decidir en esta oportunidad el decreto de división *ad valorem* del bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, instaurada por Blanca Liliana Ramírez en contra de William Castaño Gallego, previos los siguientes

**II. ANTECEDENTES**

**1. LA DEMANDA:**

La demandante, a través de apoderado judicial, solicita que se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

**PRIMERO:** Que se decreta la división material o venta en pública subasta el inmueble distinguido con la matrícula N° 370-52959 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Santiago de Cali, el cual consta de los siguientes linderos: Por el norte, en longitud de 7.00 metros, con propiedad que es o fue de Mariana Ordoñez; por el sur, en longitud de 7.00 metros con la carrera 39; por el oriente, en longitud de 25.00 metros, con la calle 26 y por el occidente, en longitud de 25 metros, con propiedad que es o fue de Agobardo Pérez.

**SEGUNDO:** Se ordene el avalúo del bien común, designando para ello el perito idóneo para tal labor.

**TERCERO:** En caso de venta del bien común, se ordene la distribución de los dineros que por dicha venta del bien le correspondiere a cada uno de los comuneros.

**CUARTO:** Se reconozca y pague los frutos civiles que el inmueble haya producido, consistentes en los cánones de arrendamiento originados por el alquiler de los apartamentos y los locales, los cuales el demandado se ha usufructuado de manera individual, desde que la demandante dejó de residir en el inmueble y los que se causen en la duración del presente proceso.

**1.1. HECHOS:**

Expone la parte actora como hechos fundamento de sus pretensiones, los siguientes que el Juzgado sintetiza así:

**PRIMERO:** Que los señores BLANCA LILIANA RAMÍREZ DARAVIÑA y WILLIAM CASTAÑO GALLEGO, adquirieron el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-52959 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, consistente en dos apartamentos y dos locales, según consta en la escritura pública N° 3085 del 30 de julio de 1.998.

**SEGUNDO:** Que su defendida y el señor CASTAÑO GALLEGO, sostenían una relación sentimental y convivían juntos el citado inmueble, empero, la relación se tornó insostenible por lo que la señora BLANCA LILIANA RAMÍREZ decidió abandonar desde el mes de septiembre de 2004 dicho inmueble. Dos meses después, el demandado arrendó los apartamentos y locales, usufructuándose de ellos desde diciembre de 2004, sin reconocer el porcentaje de los frutos civiles que le corresponden a su prohijada por ser propietaria del 50% del bien.

**TERCERO:** Que en virtud de una resolución amistosa, su poderdante ha requerido en cuantiosas oportunidades al demandado para que reconozca el valor de los frutos que ha usufructuado de manera individual y que proceden a poner en venta el inmueble para posteriormente distribuir el dinero en partes iguales como corresponde, pero éste se ha mostrado renuente y desinteresado.

### **1.2. CONTESTACIÓN:**

El demandado WILLIAM CASTAÑO GALLEGO, se notificó en debida forma y dentro de la oportunidad procesal contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, argumentando que es quien desde el año 2003 ha estado al frente del inmueble, cancelando totalmente el saldo del préstamo hipotecario del cual solamente le correspondía cancelar en un 50%, para lo cual, tuvo que hacer préstamos bancarios para cubrir lo adeudado. Aunado a lo anterior, realizó acuerdos de pago con las Empresas Municipales de Cali por servicios públicos, teléfono, canceló impuesto de Megaobras por la suma de \$3.030.307. Así mismo, ha realizado mejoras en el tercer piso del inmueble materia de litigio, todo de su propio peculio. Que a través de la escritura pública N° 3.583 del 13 de noviembre de 2003, se liquidó la sociedad conyugal, en donde se especificó de que constaba el inmueble al momento de la partición de bienes, por lo que resulta muy fácil probar la construcción y mejoras realizadas en el inmueble.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto interlocutorio N° 1055 de fecha 18 de diciembre de 2012 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, quien conoció entonces del proceso, admitió la demanda y ordenó notificar a la parte demandada para surtir el traslado de la misma.

El demandado WILLIAM CASTAÑO GALLEGO, se notificó personalmente el día 12 de marzo de 2013 (folio 32 c.1), contestando la demanda en la oportunidad procesal, oponiéndose a

las pretensiones invocadas, sin embargo, no propuso excepción alguna, de ahí que a través de distintas providencias se requirió a la parte par que establezca si lo pretendido era la división material o ad valorem, así como el registro del embargo del bien en el folio correspondiente, para poder dar continuidad al proceso.

A través del auto interlocutorio N° 460 del 22 de mayo de 2013, el Juzgado de origen decreta las pruebas solicitadas por las partes, incorporándose las documentales allegadas por ambas partes procesales, se ordenó recibir los testimonios solicitados y se decretó la práctica de un dictamen pericial con el fin de determinar el valor actual del inmueble, lo que podría haber valido si estuviera en estado de abandono, el valor de las mejoras realizadas, verificar la explotación y el valor de los frutos civiles y determinar si el inmueble es susceptible de división material y de ser afirmativo, como sería, lo que se hizo en la oportunidad fijada para el efecto.

En consideración a que en la demanda se solicitó la división material o en su defecto la venta del bien materia de la división y comoquiera que el bien consta de varios locales comerciales y apartamentos distribuidos en varias plantas, en cuyo concepto de la perito, es susceptible de división material, se requirió a la parte demandante para que informará al Juzgado cuál de las dos opciones concreta su pretensión, si la división o venta del bien común, según consta en el proveído de fecha, 29 de agosto de 2016, visible a folio N° 203 del cuaderno 1.

Ante el silencio de la parte requerida, este Juzgado libró auto de fecha, 21 de junio de 2017, a través del cual, ordenó la venta o remate del bien materia de división, sin embargo no se pronunció sobre las mejoras y reembolsos reclamados por el demandado. Una vez verificado el registro de la medida cautelar de embargo y anexado el documento que lo certifica, se procedió con la orden de secuestro, lo cual se encuentra debidamente materializado, según consta en auto de fecha 21 de febrero de 2019 (fol. 231 del presente cuaderno).

#### **IV. CONSIDERACIONES**

##### **1.1. DIVISIÓN DE LA COMUNIDAD**

Los procesos divisorios, venían siendo regulados en los artículos 467 y siguientes del C. de P. C., tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o con un conjunto de bienes. Con la reforma introducida por el Código General del Proceso, según sea la pretensión perseguida, debe aplicarse el artículo 410 o 411 de esa codificación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2340 del Código Civil, la comunidad termina cuando suceda alguna de las siguientes situaciones: **i.)** Por destrucción de la cosa común, **ii.)** Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona y **iii.)** Por la división del haber común (de común acuerdo o vía judicial).

En relación con la división del bien común, los comuneros cuentan con una herramienta con la que pueden lograr ese propósito, el mecanismo procesal se estructura en dos sistemas, el primero, la división material cuando es factible hacer porciones con valor proporcional a los derechos de cuota y el segundo, la división ad valorem de la cosa común cuando no es posible dividir materialmente.

La copropiedad o condominio es el derecho de propiedad ejercido en común por varias personas sobre una misma cosa, en la que cada copropietario es titular de un derecho de cuota parte. El derecho que ejerce cada coasignatario de la cosa común es independiente, por lo tanto, existen tantos derechos de copropiedad como copropietarios. Así, cada comunero es propietario de su derecho de cuota parte sobre la cosa universal o singular y como tal puede disponer libremente de sus derechos de tomar posesión y administrarlo. Debe precisarse, que la comunidad por regla general, viene a representar un estado transitorio, toda vez que esa indivisión esta llamada a transformarse en derechos singulares.

La comunidad es un cuasicontrato, tal como lo establece el artículo 2322 ibídem, donde se indica que *“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”*.

En los eventos en que un bien o un conjunto de bienes son de pertenencia de varias personas, de manera tal que a cada una corresponde una cuota determinada proindiviso, se está en presencia de una comunidad.

Usualmente el derecho al cual se refiere la comunidad, es al de propiedad y a quien es titular del mismo se le denomina comunero, también a este tipo de propiedad se le llama como copropiedad o condominio y a la parte que le corresponde a cada comunero se le denomina cuota parte.

A la comunidad generalmente no se llega por un contrato sino por circunstancias ajenas a la voluntad de los copropietarios, por ello y de conformidad con lo establecido en el artículo 1374 ejesdum, se establece que *“Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario”*. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Una de las formas más usuales de poner fin a la comunidad es la división material, pero desafortunadamente esto no es siempre posible, bien por razones de orden jurídico o porque los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. Al respecto, el artículo 468 del C. de P. C., enseña 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 copropietario que demande la terminación de la comunidad bien puede pedir la división material o la venta, pero en definitiva es el juez quien tiene la última palabra al ordenar lo uno o lo otro, previo pronunciamiento de los demandados, y así éstos no se opusieran es aquél a quien le compete decidir, aplicando los lineamientos de carácter legal consignados en el Estatuto Procesal Civil.

### **1.2. CASO CONCRETO:**

De acuerdo con las pruebas que obran en el plenario, en especial la escritura pública N° 3.085 del 30 de Julio de 1.998 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali, se tiene que los señores BLANCA LILIANA RAMÍREZ ARANGO y WILLIAM CASTAÑO GALLEGO, adquirieron por compra realizada al señor Jairo de Jesús Muñoz Mesa, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 370-52959 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, y posteriormente, mediante escritura pública N° 3.583 del 23 de noviembre de 2003 de la Notaria Doce del circulo de Cali, protocolizaron liquidación de la sociedad de bienes, en donde acordaron de mutuo acuerdo, que cada uno tendría un 50% de los derechos sobre el bien inmueble materia de litigio en este asunto.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene entonces, que la parte demandante ha demostrado plenamente su derecho sobre el inmueble cuya división se solicitó, y que finalmente se diera trámite de división ad valorem, lo mismo que el estado de la comunidad o indivisión existente con la parte demandada al haber aportado no solo las escrituras públicas que los demuestra como copropietarios, sino también, el certificado de tradición, mediante el cual, consta la anotación de adquisición y por ende la denominación de condueño de la cosa a dividir.

Así pues, como en este caso, se ha presentado los títulos fundamento de la comunidad que se pretende dividir y la manifestación tácita de no estar atemperados a seguir viviendo en comunidad, es del caso, ordenar la venta de la cosa común en pública subasta, pues así quedo referido en el auto de fecha 21 de junio de 2017, ante la falta de pronunciamiento de las partes. Lo que además, tiene claro fundamento, en tanto se ha acreditado la demostración de todos los requisitos indispensables para la procedencia de dicha venta, sin perjuicio del trámite que debe surtirse respecto a las mejoras presuntamente realizadas.

### **1.3. MEJORAS Y FRUTOS:**

Evidenciada la procedencia de orden de venta en pública subasta del bien materia de litigio, basta entonces, entrar al estudio del reconocimiento de las mejoras, frutos y gastos que la parte pasiva planteó y que dice efectuó sobre el bien material del proceso.

#### **a) Mejoras**

Así pues, de los hechos expuestos en el escrito petitorio de la parte pasiva y que refirió y encontró como probados la perito designada, CELMIRA DUQUE SOLANO, según informe

pericial visible a folio Nº 15 al 59 del cuaderno 2, el que de entrada, debe decirse que encuentra total merito probatorio para esta Dependencia, ya que ninguna de las partes procesales lo objetó o tachó de irregular, se tienen como mejoras reclamadas, la suma de \$40.000.000, las cuales se detallan de la siguiente manera:

1. *PRIMER PISO: Acondicionó el local donde funciona ahora el billar para convertirlo en local comercial, tumbó tapias, le cambió la reja de varilla por una estructura en lámina de hierro, tubo cuadrado y lo cubrió completamente, cambió el techo de eternit en nuevo, lo resanó y lo enlució, la cual se avalúa en la suma de \$10.000.000*
2. *APARTAMENTO QUE HABITA EL DEMANDADO: Sacó un volado de concreto desde la cocina, para acondicionarlo como para tender ropa, cambió las cinco puertas de lata por puertas en lámina de hierro y enlucimiento, la cual se avalúa en la suma de \$5.000.000.*
3. *APARTAMENTO QUE ESTÁ ARRENDADO: Cambio los baños y servicios sanitarios en porcelana, el mesón de la cocina se enchapó en azulejo, las dos puertas del baño se pusieron en madeflex y se pintó todo el apartamento, lo cual se avalúa en la suma de \$5.000.000.*
4. *TERCER PISO: Se terminaron de levantar todas las columnas y paredes en concreto y ladrillo farol de la construcción en obra negra que está en el tercer piso, lo cual se evalúa en la suma de \$10.000.000.*
5. *MANTENIMIENTO: En general del primer y segundo piso, sistema eléctrico y enlucimiento cada año aproximadamente, lo cual se evalúa en suma de \$10.000.000”.*

Escrutados los documentos obrantes en el plenario, advierte el Juzgado que ciertamente existen elementos demostrativos que ponen de relieve que las mejoras planteadas en el terreno no existían cuando, ab initio, se creó la comunidad que ahora pretende aniquilarse, pues para el efecto, basta revisar el trabajo de partición aportado en copia en donde claramente se especifica la conformación del único bien conformado dentro de la sociedad conyugal, y que, en adición, se tiene que el demandado protagonizó esa actividad.

La suma se indexa a la fecha de la presente decisión, bajo la fórmula:

$Ra = Rh \frac{IPC \text{ final (fecha de liquidación)}}{IPC \text{ inicial (fecha del dictamen)}}$

IPC inicial (fecha del dictamen)

$Ra = 40.000.000 \times 104,94 \text{ (febrero 2020)}/85,21 \text{ (junio 2015)}$

**Ra= \$49.240.000**

De este valor, por haber sido íntegramente sufragado por el demandado, corresponde reconocer la mitad por la demandante, esto es \$ 24.620.000

#### **b) Frutos**

Aunado a lo anterior, es claro también, que con el bien se efectuaron unos frutos civiles, en virtud de los contratos de arrendamientos que se efectuaron indistintamente por parte del demandado WILLIAM CASTAÑO GALLEGO, lo cual, también fue tasada o cuantificado por la auxiliar de la justicia en la suma de \$55.280.000, para los cuales también cabe indexación

a la fecha de esta providencia, bajo la misma fórmula, teniendo en cuenta la fecha de los cánones

**FRUTOS APARTAMENTO SEGÚN DICTAMEN.**

FECHA DE CORTE	VALOR PAGADO	IPC INICIAL	IPC FINAL	Factor	APLICADO
01/03/2003	200000	51,51	104,94	2,04	\$407.454,86
01/01/2005	250000	56,45	104,94	1,86	\$464.747,56
01/02/2005	250000	57,02	104,94	1,84	\$460.101,72
01/03/2005	250000	57,46	104,94	1,83	\$456.578,49
01/04/2005	250000	57,72	104,94	1,82	\$454.521,83
01/05/2005	250000	57,95	104,94	1,81	\$452.717,86
01/06/2005	250000	58,18	104,94	1,80	\$450.928,15
01/07/2005	250000	58,21	104,94	1,80	\$450.695,76
01/08/2005	250000	58,21	104,94	1,80	\$450.695,76
01/09/2005	250000	58,46	104,94	1,80	\$448.768,39
01/10/2005	250000	58,60	104,94	1,79	\$447.696,25
01/11/2005	250000	58,66	104,94	1,79	\$447.238,32
01/12/2005	250000	58,70	104,94	1,79	\$446.933,56
01/01/2006	250000	59,02	104,94	1,78	\$444.510,34
01/02/2006	250000	59,41	104,94	1,77	\$441.592,32
01/03/2006	250000	59,83	104,94	1,75	\$438.492,40
01/04/2006	250000	60,09	104,94	1,75	\$436.595,11
01/05/2006	250000	60,29	104,94	1,74	\$435.146,79
01/06/2006	250000	60,48	104,94	1,74	\$433.779,76
01/07/2006	280000	60,73	104,94	1,73	\$483.833,36
01/08/2006	280000	60,96	104,94	1,72	\$482.007,87
01/09/2006	280000	61,14	104,94	1,72	\$480.588,81
01/10/2006	280000	61,05	104,94	1,72	\$481.297,30
01/11/2006	280000	61,19	104,94	1,71	\$480.196,11
01/12/2006	280000	61,33	104,94	1,71	\$479.099,95
01/01/2007	300000	61,80	104,94	1,70	\$509.417,48
01/02/2007	300000	62,53	104,94	1,68	\$503.470,33
01/03/2007	300000	63,29	104,94	1,66	\$497.424,55
01/04/2007	300000	63,85	104,94	1,64	\$493.061,86
01/05/2007	300000	64,05	104,94	1,64	\$491.522,25
01/06/2007	300000	64,12	104,94	1,64	\$490.985,65
01/07/2007	300000	64,23	104,94	1,63	\$490.144,79
01/08/2007	300000	64,14	104,94	1,64	\$490.832,55
01/09/2007	300000	64,20	104,94	1,63	\$490.373,83
01/10/2007	300000	64,20	104,94	1,63	\$490.373,83
01/11/2007	300000	64,51	104,94	1,63	\$488.017,36
01/12/2007	300000	64,82	104,94	1,62	\$485.683,43
01/01/2008	320000	65,51	104,94	1,60	\$512.605,71
01/02/2008	320000	66,50	104,94	1,58	\$504.974,44
01/03/2008	320000	67,04	104,94	1,57	\$500.906,92
01/04/2008	320000	67,51	104,94	1,55	\$497.419,64
01/05/2008	320000	68,14	104,94	1,54	\$492.820,66

01/06/2008	320000	68,73	104,94	1,53	\$488.590,14
01/07/2008	320000	69,06	104,94	1,52	\$486.255,43
01/08/2008	320000	69,19	104,94	1,52	\$485.341,81
01/09/2008	320000	69,06	104,94	1,52	\$486.255,43
01/10/2008	320000	69,30	104,94	1,51	\$484.571,43
01/11/2008	320000	69,49	104,94	1,51	\$483.246,51
01/12/2008	320000	69,80	104,94	1,50	\$481.100,29
01/01/2009	320000	70,21	104,94	1,49	\$478.290,84
01/02/2009	320000	70,80	104,94	1,48	\$474.305,08
01/03/2009	320000	71,15	104,94	1,47	\$471.971,89
01/04/2009	320000	71,38	104,94	1,47	\$470.451,11
01/05/2009	320000	71,39	104,94	1,47	\$470.385,21
01/06/2009	320000	71,35	104,94	1,47	\$470.648,91
01/07/2009	320000	71,32	104,94	1,47	\$470.846,89
01/08/2009	320000	71,35	104,94	1,47	\$470.648,91
01/09/2009	320000	71,28	104,94	1,47	\$471.111,11
01/10/2009	320000	71,19	104,94	1,47	\$471.706,70
01/11/2009	320000	71,14	104,94	1,48	\$472.038,23
01/12/2009	320000	71,20	104,94	1,47	\$471.640,45
01/01/2010	320000	71,69	104,94	1,46	\$468.416,79
01/02/2010	320000	72,28	104,94	1,45	\$464.593,25
01/03/2010	320000	72,46	104,94	1,45	\$463.439,14
01/04/2010	320000	72,79	104,94	1,44	\$461.338,10
01/05/2010	320000	72,87	104,94	1,44	\$460.831,62
01/06/2010	320000	72,95	104,94	1,44	\$460.326,25
01/07/2010	320000	72,92	104,94	1,44	\$460.515,63
01/08/2010	320000	73,00	104,94	1,44	\$460.010,96
01/09/2010	320000	72,90	104,94	1,44	\$460.641,98
01/10/2010	320000	72,84	104,94	1,44	\$461.021,42
01/11/2010	320000	72,98	104,94	1,44	\$460.137,02
01/12/2010	320000	73,45	104,94	1,43	\$457.192,65
01/01/2011	320000	74,12	104,94	1,42	\$453.059,90
01/02/2011	320000	74,57	104,94	1,41	\$450.325,87
01/03/2011	320000	74,77	104,94	1,40	\$449.121,31
01/04/2011	320000	74,86	104,94	1,40	\$448.581,35
01/05/2011	320000	75,07	104,94	1,40	\$447.326,50
01/06/2011	320000	75,31	104,94	1,39	\$445.900,94
01/07/2011	320000	75,42	104,94	1,39	\$445.250,60
01/08/2011	320000	75,39	104,94	1,39	\$445.427,78
01/09/2011	320000	75,62	104,94	1,39	\$444.073,00
01/10/2011	320000	75,77	104,94	1,38	\$443.193,88
01/11/2011	320000	75,87	104,94	1,38	\$442.609,73
01/12/2011	320000	76,19	104,94	1,38	\$440.750,75
01/01/2012	320000	76,75	104,94	1,37	\$437.534,85
01/02/2012	320000	77,22	104,94	1,36	\$434.871,79
01/03/2012	320000	77,31	104,94	1,36	\$434.365,54
01/04/2012	320000	77,42	104,94	1,36	\$433.748,39
01/05/2012	320000	77,66	104,94	1,35	\$432.407,93
01/06/2012	320000	77,72	104,94	1,35	\$432.074,11

01/07/2012	320000	77,70	104,94	1,35	\$432.185,33
01/08/2012	320000	77,73	104,94	1,35	\$432.018,53
01/09/2012	320000	77,96	104,94	1,35	\$430.743,97
01/10/2012	320000	78,08	104,94	1,34	\$430.081,97
01/11/2012	320000	77,98	104,94	1,35	\$430.633,50
01/12/2012	320000	78,05	104,94	1,34	\$430.247,28
01/01/2013	320000	78,28	104,94	1,34	\$428.983,14
01/02/2013	320000	78,63	104,94	1,33	\$427.073,64
01/03/2013	360000	78,79	104,94	1,33	\$479.482,17
01/04/2013	360000	78,99	104,94	1,33	\$478.268,14
01/05/2013	360000	79,21	104,94	1,32	\$476.939,78
01/06/2013	360000	79,39	104,94	1,32	\$475.858,42
01/07/2013	360000	79,43	104,94	1,32	\$475.618,78
01/08/2013	360000	79,50	104,94	1,32	\$475.200,00
01/09/2013	360000	79,73	104,94	1,32	\$473.829,17
01/10/2013	360000	79,52	104,94	1,32	\$475.080,48
01/11/2013	360000	79,35	104,94	1,32	\$476.098,30
01/12/2013	360000	79,56	104,94	1,32	\$474.841,63
01/01/2014	360000	79,95	104,94	1,31	\$472.525,33
01/02/2014	360000	80,45	104,94	1,30	\$469.588,56
01/03/2014	360000	80,77	104,94	1,30	\$467.728,12
01/04/2014	360000	81,14	104,94	1,29	\$465.595,27
01/05/2014	360000	81,53	104,94	1,29	\$463.368,09
01/06/2014	360000	81,61	104,94	1,29	\$462.913,86
01/07/2014	360000	81,73	104,94	1,28	\$462.234,19
01/08/2014	360000	81,90	104,94	1,28	\$461.274,73
01/09/2014	360000	82,01	104,94	1,28	\$460.656,02
01/10/2014	360000	82,14	104,94	1,28	\$459.926,95
01/11/2014	360000	82,25	104,94	1,28	\$459.311,85
01/12/2014	360000	82,47	104,94	1,27	\$458.086,58
01/01/2015	400000	83,00	104,94	1,26	\$505.734,94
01/02/2015	400000	83,96	104,94	1,25	\$499.952,36
01/03/2015	400000	84,45	104,94	1,24	\$497.051,51
01/04/2015	400000	84,90	104,94	1,24	\$494.416,96
01/05/2015	400000	85,12	104,94	1,23	\$493.139,10
01/06/2015	400000	85,21	104,94	1,23	\$492.618,24
01/07/2015	400000	85,37	104,94	1,23	\$491.694,97
01/08/2015	400000	85,78	104,94	1,22	\$489.344,84
01/09/2015	400000	86,39	104,94	1,21	\$485.889,57
01/10/2015	400000	86,98	104,94	1,21	\$482.593,70
01/11/2015	400000	87,51	104,94	1,20	\$479.670,89
01/12/2015	400000	88,05	104,94	1,19	\$476.729,13
01/01/2016	400000	89,19	104,94	1,18	\$470.635,72
01/02/2016	400000	90,33	104,94	1,16	\$464.696,11
TOTAL	\$ 43.340.000,00				\$62.935.311,11

**Ra= \$62.935.311,11**

**FRUTOS LOCAL SEGÚN DICTAMEN.**

FECHA DE CORTE	VALOR PAGADO	IPC INICIAL	IPC FINAL	Factor	APLICADO
01/03/2013	800000	78,79	104,94	1,33	\$1.065.515,93
01/04/2013	800000	78,99	104,94	1,33	\$1.062.818,08
01/05/2013	800000	79,21	104,94	1,32	\$1.059.866,18
01/06/2013	800000	79,39	104,94	1,32	\$1.057.463,16
01/07/2013	800000	79,43	104,94	1,32	\$1.056.930,63
01/08/2013	800000	79,50	104,94	1,32	\$1.056.000,00
01/09/2013	800000	79,73	104,94	1,32	\$1.052.953,72
01/10/2013	800000	79,52	104,94	1,32	\$1.055.734,41
01/11/2013	800000	79,35	104,94	1,32	\$1.057.996,22
01/12/2013	800000	79,56	104,94	1,32	\$1.055.203,62
01/01/2014	800000	79,95	104,94	1,31	\$1.050.056,29
01/02/2014	800000	80,45	104,94	1,30	\$1.043.530,14
01/03/2014	800000	80,77	104,94	1,30	\$1.039.395,82
01/04/2014	750000	81,14	104,94	1,29	\$969.990,14
01/05/2014	750000	81,53	104,94	1,29	\$463.368,09
01/06/2014	750000	81,61	104,94	1,29	\$462.913,86
01/07/2014	750000	81,73	104,94	1,28	\$462.234,19
01/08/2014	750000	81,90	104,94	1,28	\$461.274,73
01/09/2014	750000	82,01	104,94	1,28	\$460.656,02
01/10/2014	750000	82,14	104,94	1,28	\$459.926,95
01/11/2014	750000	82,25	104,94	1,28	\$459.311,85
01/12/2014	750000	82,47	104,94	1,27	\$458.086,58
01/01/2015	750000	83,00	104,94	1,26	\$455.161,45
01/02/2015	750000	83,96	104,94	1,25	\$449.957,12
01/03/2015	750000	84,45	104,94	1,24	\$447.346,36
01/04/2015	750000	85,12	104,94	1,23	\$443.825,19
01/05/2015	750000	85,21	104,94	1,23	\$443.356,41
<b>TOTAL</b>	<b>\$15.830.000,00</b>				<b>\$27.032.243,46</b>

**SUMATORIA DE FRUTOS INDEXADOS \$89.967.554,57** de los cuales por haber sido percibidos en su totalidad por el demandado, corresponde la mitad en favor de la copropietaria demandante, esto es **\$44.983.777,28**

Ahora bien, teniendo en cuenta que a la fecha de secuestro del inmueble se dejó constancia que los locales y apartamentos no generaban renta económica, y que no se perseguían los frutos, de consuno con el apoderado de la parte demandante, y se dejó la claridad de que de llegarse a percibir renta, se pondría a disposición del despacho, será pertinente pedir la respectiva rendición de cuentas al auxiliar de la justicia designado secuestre.

**c) Gastos.**

Así mismo, se tiene probado en el plenario y por parte del sujeto pasivo, que este efectuó el pago de la suma adeudada por concepto de crédito hipotecario, el cual fue adquirido con

el Banco AV VILLAS, no obstante haberse pactado en la escritura pública N° 3.583 del 13 de noviembre de 2003 y que obra a folio N° 43 al 46 del presente cuaderno, que ambas partes asumirían dicho pasivo en parte iguales. Así pues, como tales pagos no fueron refutados por la parte actora y mucho menos, los recibos de pago aportados por el comunero fueron tachados de falsos, lo que permite establecer que fue él quien efectuó las consignaciones por dichos emolumentos, debe dársele total veracidad a la afirmación de haber soportado en exclusiva el referido pasivo, y así, deberá la parte demandante BLANCA LILIANA RAMÍREZ DARAVIÑA, reconocer a favor del señor CASTAÑO GALLEGO, el 50% de la suma por él pagada y la cual se concreta así:

FECHA DE CORTE	FL.	VALOR PAGADO	IPC INICIAL	IPC FINAL	Factor	APLICADO
6 DE FEBRERO DE 2004	48	\$218.518,00	54,18	104,94	1,94	\$423.242,50
24 DE JUNIO DE 2004	49	\$225.711,00	55,51	104,94	1,89	\$426.699,92
5 DE MARZO DE 2004	50	\$220.213,00	54,71	104,94	1,92	\$422.393,57
2 DE ABRIL DE 2004	51	\$220.508,00	54,96	104,94	1,91	\$421.035,47
7 DE MAYO DE 2004	52	\$221.521,00	55,17	104,94	1,90	\$421.359,68
2 DE JULIO DE 2004	54	\$216.584,00	55,49	104,94	1,89	\$409.593,17
6 DE AGOSTO DE 2004	55	\$221.658,00	55,51	104,94	1,89	\$419.037,84
3 DE SEPTIEMBRE DE 2004	56	\$220.267,00	55,67	104,94	1,89	\$415.211,41
1 DE OCTUBRE DE 2004	57	\$217.856,00	55,66	104,94	1,89	\$410.740,36
5 DE NOVIEMBRE DE 2004	58	\$217.234,00	55,82	104,94	1,88	\$408.393,69
3 DE DICIEMBRE DE 2004	59	\$217.675,00	55,99	104,94	1,87	\$407.980,26
7 DE ENERO DE 2005	60	\$215.550,00	56,45	104,94	1,86	\$400.705,35
4 DE FEBRERO DE 2005	61	\$215.710,00	57,02	104,94	1,84	\$396.994,17
4 DE MARZO DE 2005	62	\$216.306,00	57,46	104,94	1,83	\$395.042,67
6 DE MAYO DE 2005	63	\$213.626,00	57,95	104,94	1,81	\$386.849,22
5 DE MAYO DE 2005	64	\$223.250,00	57,95	104,94	1,81	\$404.277,05
3 DE JUNIO DE 2005	65	\$218.103,00	58,18	104,94	1,80	\$393.395,13
1 DE JULIO DE 2005	66	\$216.318,00	58,21	104,94	1,80	\$389.974,42
5 DE AGOSTO DE 2005	67	\$214.893,00	58,21	104,94	1,80	\$387.405,45
2 DE SEPTIEMBRE DE 2005	68	\$215.014,00	58,46	104,94	1,80	\$385.965,95
7 DE OCTUBRE DE 2005	69	\$214.357,00	58,60	104,94	1,79	\$383.867,30

4 DE NOVIEMBRE DE 2005	70	\$213.870,00	58,66	104,94	1,79	\$382.603,44
2 DE DICIEMBRE DE 2005	71	\$211.401,00	58,70	104,94	1,79	\$377.928,81
6 DE ENERO DE 2006	72	\$212.411,00	59,02	104,94	1,78	\$377.675,54
3 DE FEBRERO DE 2006	73	\$210.498,00	59,41	104,94	1,77	\$371.817,20
3 DE MARZO DE 2006	74	\$208.686,00	59,83	104,94	1,75	\$366.028,90
7 DE ABRIL DE 2006	75	\$208.837,00	60,09	104,94	1,75	\$364.708,85
5 DE MAYO DE 2006	76	\$208.391,00	60,29	104,94	1,74	\$362.722,70
2 DE JUNIO DE 2006	77	\$207.845,00	60,48	104,94	1,74	\$360.635,82
7 DE JULIO DE 2006	78	\$207.425,00	60,73	104,94	1,73	\$358.425,48
4 DE AGOSTO DE 2006	79	\$207.077,00	60,96	104,94	1,72	\$356.474,09
1 DE SEPTIEMBRE DE 2006	80	\$200.876,00	61,14	104,94	1,72	\$344.781,28
6 DE OCTUBRE DE 2006	81	\$203.108,00	61,05	104,94	1,72	\$349.126,18
3 DE NOVIEMBRE DE 2006	82	\$200.585,00	61,19	104,94	1,71	\$344.000,49
1 DE DICIEMBRE DE 2006	83	\$198.826,00	61,33	104,94	1,71	\$340.205,45
5 DE ENERO DE 2007	84	\$198.925,00	61,80	104,94	1,70	\$337.786,24
2 DE FEBRERO DE 2007	85	\$197.605,00	62,53	104,94	1,68	\$331.627,52
9 DE ABRIL DE 2007	86	\$357.246,00	63,85	104,94	1,64	\$587.147,93
1 DE JUNIO DE 2007	87	\$392.703,00	64,12	104,94	1,64	\$645.422,91
6 DE JULIO DE 2007	88	\$201.399,00	64,23	104,94	1,63	\$329.048,90
3 DE AGOSTO DE 2007	89	\$197.010,00	64,14	104,94	1,64	\$322.430,28
7 DE SEPTIEMBRE DE 2007	90	\$196.852,00	64,20	104,94	1,63	\$321.619,94
5 DE OCTUBRE DE 2007	91	\$194.692,00	64,20	104,94	1,64	\$318.537,24
2 DE NOVIEMBRE DE 2007	92	\$193.184,00	64,51	104,94	1,63	\$315.774,59
1 DE ABRIL DE 2008	94	\$188.022,00	67,51	104,94	1,63	\$307.336,90
2 DE MAYO DE 2008	95	\$196.000,00	68,14	104,94	1,63	\$318.838,01
6 DE JUNIO DE 2008	96	\$196.838,00	68,73	104,94	1,55	\$305.972,15
1 DE JULIO DE 2008	97	\$195.680,00	69,06	104,94	1,52	\$297.345,20
1 DE AGOSTO DE 2008	98	\$196.001,00	69,19	104,94	1,52	\$297.273,38
31 DE AGOSTO DE 2008	99	\$195.400,00	69,19	104,94	1,52	\$296.361,84
1 DE OCTUBRE DE 2008	100	\$194.515,00	69,30	104,94	1,51	\$294.551,29

7 DE NOVIEMBRE DE 2008	101	\$194.550,00	69,49	104,94	1,51	\$293.798,78
5 DE DICIEMBRE DE 2008	102	\$192.800,00	69,80	104,94	1,50	\$289.862,92
28 DE ENERO DE 2009	103	\$195.100,00	70,21	104,94	1,48	\$289.177,88
31 DE ENERO DE 2009	104	\$187.408,00	70,21	104,94	1,49	\$280.111,03
27 DE FEBRERO DE 2009	105	\$198.400,00	70,80	104,94	1,47	\$291.679,69
30 DE ABRIL DE 2009	106	\$193.306,00	71,38	104,94	1,47	\$284.190,69
1 DE ABRIL DE 2009	107	\$195.211,00	71,38	104,94	1,47	\$287.112,02
1 DE JUNIO DE 2009	108	\$191.576,00	71,35	104,94	1,47	\$281.765,74
30 DE JUNIO DE 2009	109	\$190.875,00	71,35	104,94	1,47	\$280.852,81
31 DE JULIO DE 2009	110	\$186.904,00	71,32	104,94	1,47	\$274.894,26
31 DE AGOSTO DE 2009	111	\$190.403,00	71,35	104,94	1,47	\$280.040,52
1 DE OCTUBRE DE 2009	113	\$190.403,00	71,19	104,94	1,47	\$280.669,91
31 DE OCTUBRE DE 2009	114	\$183.533,00	71,19	104,94	1,48	\$270.733,10
30 DE NOVIEMBRE DE 2009	116	\$183.533,00	71,14	104,94	1,47	\$270.504,96
30 DE DICIEMBRE DE 2009	118	\$183.533,00	71,20	104,94	1,46	\$268.656,06
22 DE ENERO DE 2010	119	\$1.382.923,00	71,69	104,94	1,46	\$2.024.326,12
<b>TOTAL PAGADO</b>		<b>\$15.213.238,00</b>				<b>\$25.442.749,60</b>

Debe aclarársele a la parte pasiva, que no se tendrán en cuenta las cuentas o cobros correspondientes a las fechas de corte: 4 de junio de 2004 (Fol. 53), 7 de marzo de 2008 (fol. 93), 22 de septiembre de 2009 (fol. 112), 21 de noviembre de 2009 (fol. 115) y 22 de diciembre de 2009 (fol. 117) por cuanto de los mismos no figura sello o prueba adosada de que fueran cancelados efectivamente por el demandado, pues de su revisión, no se observa constancia de pago emitida por la entidad correspondiente.

Aclarado lo anterior, se tiene entonces que la parte actora debe reconocer a la parte demandada la mitad del pasivo asumido con la entidad bancaria, esto es la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL TRECEINTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (12.721.375), por concepto de pago de crédito hipotecario que recaía sobre el predio materia de litigio. Suma que resulta mayor al pasivo reconocido en la escritura pública que puso fin a la sociedad conyugal entre los comuneros, y que se explica porque dichas cuotas pagadas contienen el interés bancario corriente. No obstante, se ha indexado dicha suma final para traerla a valor presente a la fecha de esta providencia, teniendo en cuenta las fechas de los pagos reportados.

**Ra= \$ \$25.442.749,60/2 = 12.721.374,8**

Como otros gastos probados a cargo del demandado se encuentran relacionados el recibo por levantamiento de hipoteca por valor de \$85.962 (fl. 121), pagado el 18/05/2010 y 45.000 de 04/06/2010. A la fecha dichas sumas se actualizan a **\$123.793 y \$64.733**, respectivamente.

Igualmente figura la factura de valorización municipal, por valor de \$1.000.000 de fecha 15/02/2012 (Fl. 135), actualizada a **\$1.358.974**

Suma a reconocer por otros gastos en favor del demandado, **\$773.750**

No se tendrá en cuenta como gastos los otros recibos correspondientes a impuesto predial y servicios públicos, los primeros por cuanto no se encuentran timbrados con sello de pago, y los restantes por cuanto quien hizo uso del inmueble y por tanto los servicios prestados al mismo fue el comunero residente.

### **Conclusión:**

El demandado adeuda a la parte demandante en división la suma de **\$44.983.777,28** por concepto de frutos recibidos, e indexados a la fecha. A su vez, la parte demandante debe al demandado el valor de la mitad de las mejoras y del pago para saldar la deuda del bien y otros gastos, que suman \$ 38.115.125

Entonces, realizando compensación frente a los gastos del pasivo que adeudaba el inmueble, las mejoras y frutos civiles determinados, se tiene que el mayor valor a reconocer a la demandante será de \$6.868.652,28, por parte del demandado, efectuadas las compensaciones a que hay lugar, según a lo expuesto anteriormente, como en efecto se resolverá, sin más consideraciones.

En virtud a lo anterior, este Juzgado administrando justicia en nombre de la República de Colombia, decretará la venta en pública subasta, teniendo en cuenta los porcentajes asignados.

## **II. DECISIÓN**

Por lo expuesto, el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- DECRETAR** la venta del bien raíz comprometido en este proceso, distinguido con la matrícula N° 370-52959 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Santiago de Cali, el cual consta de los siguientes linderos: Po el norte, en longitud de 7.00 metros, con propiedad que es o fue de Mariana Ordoñez; por el sur, en longitud de 7.00 metros con la carrera 39; por el oriente, en longitud de 25.00 metros, con la calle 26 y por el occidente, en longitud de 25 metros, con propiedad que es o fue de Agobardo Pérez.

**SEGUNDO: RECONÓZCASE** en favor de la demandante la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS

M/Cte. (\$44.983.777) por concepto de frutos en su favor, y a cargo del comunero demandado, monto indexado a la fecha de esta decisión.

**SEGUNDO: RECONÓZCASE** en favor del demandado, la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO QUINCE MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/Cte. (\$38.115.125) por concepto de gastos erogados en favor del inmueble y mejoras, a cargo de la comunera demandante,

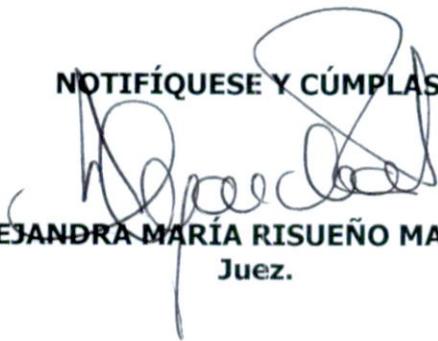
**TERCERO: COMPENSAR** en favor de la comunera demandante BLANCA LILIANA RAMÍREZ ARANGO, la suma de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS. PESOS M/CTE. (\$6.868.652), que corresponde al valor resultante entre los gastos y mejoras reconocidas al demandado, y los frutos adeudados en favor de la demandante.

**CUARTO: REQUIÉRASE** al auxiliar de la justicia JULIAN LEONARDO BERNAL ORDÓNEZ, secuestre designado para el inmueble a fin de que rinda cuentas de su gestión desde la fecha de la diligencia de secuestro a la fecha, esto es, el 17 de octubre de 2018.

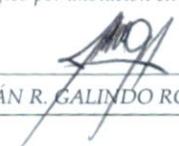
**QUINTO: ORDÉNESE** el avalúo sobre el inmueble objeto de división material. Al efecto, las partes pueden presentar de común acuerdo el precio sobre el cual se hará postura para el remate. Caso contrario, se concede el término de 10 días para la presentación de los avalúos por los interesados.

**SEXTO** Ejecutoriado lo anterior, entre nuevamente al despacho para seguir con el trámite siguiente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Juez.

zc

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARÍA  
Cali, **13 MAR 2020** en la fecha,  
este auto se notificó por anotación en ESTADOS  
Nº **35** /  
El secretario,   
JULIÁN R. GALINDO RODRÍGUEZ

