

República de Colombia



Departamento del Valle del Cauca
Juzgado Tercero Civil Municipal
Tuluá

AUTO No. 1362
PROCESO ESPECIAL DIVISORIO
MENOR CUANTÍA
RADICACIÓN No. 76-834-40-03-003-2020-00092-00
Septiembre cinco (5) de dos mil veintidós (2022).

FINALIDAD DE ESTE AUTO.

Determinar si hay lugar a decretar o negar la venta en pública subasta del bien inmueble con **M.I. No. 384-20292**, en este Proceso Divisorio-Venta de Bien Común-, iniciado por el señor **JOSÉ LUÍS SUAREZ FRANCO**, a través de apoderado judicial, contra los señores **HERLINDA SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO, JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO, ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO y DAYRON SUÁREZ FRANCO.**

Actuaciones Procesales.

Mediante **Auto No. 538 del 11 de marzo de 2020** se admitió la demanda Divisoria presentada por el señor **JOSÉ LUÍS SUAREZ FRANCO**, a través de apoderado judicial, se corrió traslado a los demandados por el término de **diez (10) días**, y se ordenó inscribir la demanda a folio de la Matrícula Inmobiliaria **No. 384-20292** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.

A través del **Auto No. 1849 del 23 de noviembre de 2020**, se tuvo a los señores **DAYRON SUÁREZ FRANCO y ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO**, notificados por *Conducta Concluyente*, remitiéndose por secretaria el vínculo por medio del cual podían acceder al expediente digital. El señor **ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO** se notificó *personalmente* el día 2 de diciembre de 2020, haciéndose entrega de copia de la demanda y sus anexos, por **Auto No. 141 del 28 de enero de 2021** se tuvo a la señora **HERLINDA SUÁREZ FRANCO** notificada por *Conducta Concluyente*.

En **Auto No. 1354 del 3 de agosto de 2021**, se concedió la Licencia al incapaz **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO** para ser representado por *Curador General-ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO*

JHG

Centro Comercial Bicentenario Plaza

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 28 No. 19-38 – Segundo Piso

Tuluá, Valle del Cauca

Una vez se le reconoció personería a la apoderada de los señores **DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO**, oportunamente la mandataria, procedió a contestar la demanda, oponiéndose a las pretensiones, formuló las **Excepciones de Mérito**: "*Incapacidad para ser parte, Petición de Modo Indebido, Falta de Legitimación para Demandar*", y las **Excepciones Previas** "*No comprender la demanda a todos los litis consortes necesarios, Incapacidad o indebida representación del Demandante o Demandado, Ineptitud de la Demanda por falta de los requisitos formales de la demanda y Falta de competencia*".-archivos 18 y 19-.

La abogada del señor **ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO** y *Curador General* del demandado *JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO*, procedió a contestar la demanda, sin oponerse a las pretensiones, ateniéndose a lo que resulte probado, sin formular excepciones de Mérito o Previas. -archivo 22-.

Corrido el traslado de las Excepciones de Mérito propuestas contra la demanda y de la Excepción Previa a la parte Demandante, formulada por los Demandados-**DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO**, a través de apoderada judicial, mediante **Auto No. 141 del 28 de enero de 2021** se dispuso rechazar las excepciones previas por extemporáneas e improcedentes. Lo anterior, debido a que aquellas se debieron presentar como recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

En audiencia realizada el *5 de octubre de 2021*, se practicaron los interrogatorios de parte y se dictó **Auto No. 1759 del 5 de octubre de 2021**, en el cual se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, a través del **Auto No. 991 del 14 de julio de 2022**, se citó para el día *30 de agosto de 2022 a las 9:00 am*, para llevar a cabo la *Audiencia Especial*, en la que se practicaron las pruebas y se escucharon los testimonios, y se escucho a los apoderados del

CONSIDERACIONES:

Es bien sabido, que el **proceso divisorio** es la vía judicial mediante el cual los propietarios comunes pueden dividirlo si así es posible sin que pierda su integridad o valor, o venderlo en pública subasta o hacerse a él uno o unos de los demás copropietarios, en contra de la voluntad de los demandados cuando sus propietarios no se oponen de acuerdo para tales efectos.

También se ha entendido que cuando dos o más personas tienen conjuntamente sobre la misma cosa y sobre cada una de sus partes el derecho de propiedad, sin copropietarios, evento en el que el señorío o derecho cualitativo de cualquiera de ellos en el bien puede ser igual al de los otros condómines, sea inferior o superior. Proporciones todas esas que en

JHG

Centro Comercial Bicentenario Plaza

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 28 No. 19-38 – Segundo Piso

Tuluá, Valle del Cauca

principio se determinan mediante el título que le da derecho a participar a cada una en la comunidad, como sucede cuando la indivisión surge de un acto voluntario y en él los varios interesados han precisado sus cuotas o derechos en la comunidad.

Por regla general, **la comunidad** no es un estado buscado, ya que ocurre casi siempre por mandato legal, derecho de herencia, disolución de sociedades comerciales y conyugales, etc. La indivisión se hace insoportable para los comuneros que quiere como la propiedad individual o particular dar uso y abuso a la cosa. Ante tal situación encuentra reparo de los demás comuneros, quienes en ejercicio de sus derechos sobre la cosa común y sobre la cuota parte indivisa, se lo impide.

El Profesor Luis F. Latorre, en su obra "Procedimiento Civil Colombiano, dice: "*Cuando una cosa o conjunto de cosa pertenece a varias personas, en forma que a cada uno corresponde una cuota determinada pero pro-indivisa se está en presencia de una comunidad. Esta será universal si versa sobre un conjunto bienes, en que la cuota del comunero no se refiere a determinado bien sino al conjunto, como sucede en las herencias o en las sociedades conyugales disueltas pero ilíquidas; y será singular si se contrae a un cuerpo cierto al cual se vincula directa y precisamente la cuota del comunero; como en el caso de que a dos o más personas se les adjudique determinado terreno, por mitad, terceras, o cuartas partes, por ejemplo en la partición de bienes de una herencia; o en el evento de que entre dos o más personas compren una casa, en cierta proporción para cada cual*"- 2ª Edición, librería voluntad, Bogotá 1951, pág. 252-.

Sobre la naturaleza del proceso Especial, estudiosos del tema han entendido que el proceso divisorio es de carácter liquidatorio y no declarativo al señalar que: "*...quizás haya advertido el lector que lo único que se puede perseguir con el proceso divisorio es la destrucción de la indivisión, y la identificación y consecuente apropiación de lo que corresponde a cada uno de los cotitulares del derecho; **jamás apunta al esclarecimiento de una relación, la alteración de una situación jurídica o la imposición de una prestación.** Por ello, el rol que juega es el de un proceso liquidatorio y no el de uno de conocimiento*".-Rojas Gómez, Miguel Enrique, Lecciones de Derecho Procesal, Tomo IV, Procesos de Conocimiento, Editorial ESAJU, p. 660, año 2021).

El artículo 2340 del Código Civil establece que **la comunidad termina: 1)** Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona- como en el caso que ésta adquiera por compra, herencia, etc., todas las cuotas; **2)** Por destrucción de la cosa común; y **3)** Por la división del haber común.

Es sabido que existen dos tipos de procesos divisorios, según se pretenda **la venta de la cosa común**, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, forma ésta denominada Ad Valorem; o **la división material de la cosa común** cuando los comuneros se proponen quedar con parte del bien en proporción a sus derechos,

pretendiendo convertir esa cuota–parte ideal, indivisa y abstracta, en concreta y determinada. Se puede demandar la una o la otra, pero jamás las dos, ya que se excluyen.

En el *sub-judice*, el demandante pide la venta y a esta pretensión no se opusieron los Demandados **ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO** y **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO** a través de su *Curador General*. Los comuneros demandados **DAYRON SUÁREZ FRANCO**, **ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO**, se opusieron a las pretensiones formulando las **Excepciones de Mérito**: “*Incapacidad para ser parte, Petición de Modo Indebido, Falta de Legitimación para Demandar*”.

Inicialmente debe advertirse que, como dice la Corte “*los juicios divisorios albergan un preciso objeto: disolver la comunidad que se ejerce respecto de un determinado bien, y según lo preceptuado por el artículo 1374 del Código Civil, el comunero puede solicitar la división de la comunidad en virtud del principio de libertad individual, según el cual nadie está obligado a permanecer en la indivisión.*” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y agraria, Sentencia STC 3176 del 07 de marzo de 2018 MP: Luis Alonso Rico Puerta).

Así las cosas, los Artículos 407 y siguientes del Código General del Proceso señalan el trámite que se debe seguir para poner fin a la comunidad, mediante el proceso divisorio. Bajo esta perspectiva, se debe dar aplicación al artículo 409 del Código General del Proceso en el sentido que, **si no se alega pacto de indivisión, el juez decretará la división o la venta en la forma solicitada**. En este asunto es claro que el inmueble objeto del proceso no soporta división material, toda vez que se trata de una casa de habitación con un local comercial totalmente independiente, lo que permite concluir que, si se decreta la partición o división material de aquel, disminuiría considerablemente el avalúo de los bienes y en consecuencia generaría un detrimento patrimonial para las partes, entre otras cosas esa división sería física y jurídicamente imposible.

Con relación a la oposición que realizaron algunos de los comuneros, la Corte Suprema de Justicia expresó:

“Al admitirse la demanda, el juez debe ordenar correr traslado al accionado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro dispondrá su inscripción.

*Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen allegado por su contraparte, podrá aportar otro o solicitar que el perito sea convocado a audiencia para interrogarlo. **Si aquel no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, «el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda». De existir dicho acuerdo, convocará a audiencia, en la cual decidirá si hay o no lugar a la partición y según el caso, si debe ser material o ad valorem.** El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable (Artículo 409 C.G.P.).*

...

JHG

Centro Comercial Bicentenario Plaza

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 28 No. 19-38 – Segundo Piso

Tuluá, Valle del Cauca

4.5. *La división ad valorem de la cosa común, por su parte, procede cuando no es viable la partición material, y en esa dirección, conforme lo dispone el artículo 411 ejusdem, en lo pertinente, en la providencia que la decreta, el juez debe ordenar el secuestro de aquella, y realizado éste, dispondrá el remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, siendo base para hacer postura, el total del avalúo. Si la licitación se frustra por ausencia de postores, la misma «se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo».*

4.6. *Ahora, si las partes aportaron diversos avalúos, le corresponde al juez definir el precio del bien, con fundamento en ellos, y si aquellas son capaces, de consuno podrán fijar el valor del objeto y la base de la subasta, antes de señalarse fecha para la almoneda. Además:*

«Cuando el secuestro no se pudiere realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, se evaluarán y rematarán los derechos de los comuneros sobre el bien, en la forma prevista para el proceso ejecutivo.

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, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras» .” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, AC6998 del 24 de octubre de 2017 MP: Luis Alonso Rico Puerta).

Ahora bien, se tiene que la apoderada judicial de los comuneros demandados **DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO y HERLINDA SUÁREZ FRANCO** no alegó pacto de indivisión, siendo este medio exceptivo el único válido en esta clase de procesos especiales, tal y como lo determina la ley y lo expresa la jurisprudencia nacional, ni siquiera aportó prueba sumaria de la existencia de dicho acuerdo de indivisión realizado por los propietarios del predio, pues se observa que la única base de los argumentos de oposición giraron en torno al estado de discapacidad que sufre el Comunero **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO**, encaminando sus medios de defensa y los testimonios solicitados y practicados en audiencia en determinar si era conveniente o no, la división y venta del inmueble considerando la enfermedad del señor **JUVER ANTONIO**.

Es tanto así que la excepción de fondo: *Incapacidad para ser parte*, se basó en que el señor **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO** tenía como *Curador General* al señor **ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO**, situación que no había sido expresada en el *libelo genitor*; en mismo modo encaminó la excepción denominada *Petición de Modo Indebido*, en el sentido de que la Licencia Previa del Comunero **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO** debía darse a través de un trámite especial debido a que ya tenía nombrado un Curador General, ni se había demostrado la necesidad de vender el predio objeto de división. Y por último, la excepción de mérito llamada *Falta de Legitimación para Demandar*, está cimentada en que el Comunero **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO** no tenía capacidad para ser

demandado directamente debido a que se trata de una persona en una condición de discapacidad y tenía nombrado como curador al señor **ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO**.

Bajo ese entendido, se observa que la totalidad de los medios de defensa propuestos por los señores **DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO**, a través de su apoderada judicial, pese a que no alegaron pacto de indivisión, también fueron superados con la Licencia Previa que otorgó este Despacho mediante **Auto No. 1354 de agosto 3 de 2021**, en el cual se dirimió el problema planteado por algunos de los demandados, en el sentido de la necesidad y conveniencia de la venta, en dicha providencia se determinó que: **1)** No fue el incapaz demandado ni su Curador General, el que provocó el inicio del presente proceso liquidatorio sino el ánimo de uno de los comuneros de poner fin a la indivisión; **2)** El tema de los dineros que le puedan corresponder al incapaz por concepto de la venta solicitada, está asegurado por cuanto corresponde al curador rendir cuentas de su gestión, incluso a sus hermanos si es que aquellos consideran que existe un riesgo; **3)** El mismo Curador ha señalado que producto de los mencionados inmuebles su hermano incapaz no recibe dinero alguno y que es él quien ha asumido toda su manutención.

Por todo lo anterior, no es del recibo que la apoderada judicial de los comuneros demandados **DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO** pretenda la indivisión del bien, con el simple argumento de que no es conveniente para el señor **JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO**, cuando se concedió la Licencia Previa y máxime cuando el mismo Curador General, quien está actuando a través de apoderada judicial, no se opone a la división y venta del inmueble.

Bajo ese contexto, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas a través de apoderada judicial, por los demandados **DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO** y se accederá a la pretensión principal del demandante, ordenando la venta en pública subasta del bien que en común y proindiviso poseen las partes. Asimismo, se ordenará el secuestro sobre el bien común, tal como lo dispone el artículo 411 del Código General del Proceso.

Finalmente, el avalúo realizado por el **Perito, Dr. Diego Antonio Candamil Rengifo-Prueba de Oficio-**, y no fue objeto de contradicción por las partes, respecto al valor de **\$208.800.000** dado al inmueble ubicado en la *Carrera 33 # 29-73/79 del Barrio Victoria de Tuluá Valle del Cauca*, con **MI. 384-20292** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad y de **\$30.000.000** dado al *Establecimiento de Comercio "El Sinaí"*, con **M.M. No. 41198-2** de la Cámara de Comercio de Tuluá, será tenido en cuenta, por cuanto los aspectos sobre los cuales conceptúo el experto, éste lo rindió con sujeción a las

JHG

Centro Comercial Bicentenario Plaza

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 28 No. 19-38 – Segundo Piso

Tuluá, Valle del Cauca

exigencias del Art. 232 del C.G.P., en cuanto respondió los interrogantes formulados, sin que en sus respuestas se advierta parcialidad, dada, además, la idoneidad del mismo.

En primer lugar, tenemos, que el *Dr. Diego Antonio Candamil Rengifo*, es un Perito Avaluador Profesional, Miembro Activo de CORPOLONJAS DE COLOMBIA -Bogotá-, desde 2006 con Registro-Matrícula No. **R.N.A./C.C.-04-1093**; Auxiliar de la Justicia, ha participado en capacitaciones relacionadas con avalúos, tal como está acreditado con el dictamen que rindió, utilizó el método de acuerdo al mercado o comparativo para la determinación del justo precio y según la normativa vigente. Razón por la que se considera, que se trata de una prueba objetiva, pues se realizó sin asistirle un particular interés, sino de manera imparcial.

Por lo expuesto el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Tuluá**,

RESUELVE

1°.- DECLARAR NO PROBADAS las Excepciones de Mérito propuestas por los Comuneros Demandados-**DAYRON SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO** y **HERLINDA SUÁREZ FRANCO**, a través de apoderada judicial, denominadas: "*Incapacidad para ser parte, Petición de Modo Indebido, Falta de Legitimación para Demandar*".

2°.- TENER como avalúo definitivo el dictamen rendido por el **Perito, Dr. Diego Antonio Candamil Rengifo-Prueba de Oficio-**, dado al bien ubicado en la *Carrera 33 # 29-73/79 del Barrio Victoria de Tuluá Valle del Cauca*, con **M.I. No. 384-20292** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, por la suma de **\$208.800.000**; y Establecimiento de Comercio "*El Sinaí*", con **M.M. No. 41198-2** de la Cámara de Comercio de Tuluá, por valor de **\$30.000.000**.

3°.- DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA de:

3.1. El inmueble ubicado en la **Carrera 33 # 29-73/79 del Barrio Victoria de Tuluá Valle del Cauca**, cuyos linderos se encuentran contenidos en la E.P. 822 del 1° de abril de 2019, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. **384-20292** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, y avaluado en la suma de **DOSCIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$208.800.000) Mcte.**

3.2. El Establecimiento de Comercio "*El Sinaí*", con **M.M. No. 41198-2** de la Cámara de Comercio de Tuluá, y avaluado en la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000).**

JHG

Centro Comercial Bicentenario Plaza

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 28 No. 19-38 – Segundo Piso

Tuluá, Valle del Cauca

Los bienes son de propiedad de **JOSÉ LUÍS SUAREZ FRANCO, HERLINDA SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO, JUVER ANTONIO SUÁREZ FRANCO, ANTONIO JOSÉ SUÁREZ FRANCO y DAYRON SUÁREZ FRANCO.**

4°.- DECRETAR el secuestro del inmueble ubicado en la *Carrera 33 # 29-73/79 del Barrio Victoria de Tuluá Valle del Cauca*, con **M.I. No. 384-20292** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá-Valle; y del *Establecimiento de Comercio "El Sinal"*, con **M.M. No. 41198-2** de la Cámara de Comercio de Tuluá, para que posteriormente se lleve a cabo diligencia de remate conforme las reglas del proceso ejecutivo. La base para hacer postura será el total del avalúo. En caso de realizarse segunda licitación por falta de postores, se repetirá cuantas veces sea necesario con base para hacer postura del 70% del avalúo. –Art. 411 del C.G.P. Para tal efecto, **COMISIONAR** a la Alcaldía Municipal de Tuluá, con el fin de llevar a cabo la respectiva diligencia, facultándolo entre otras, para subcomisionar, señalar hora y fecha de la diligencia, así como para asignarle al secuestro los honorarios correspondientes por la participación en la misma. **Insértese y anéxese lo necesario.**

5°.- NOMBRAR al señor **FLORIÁN MAURICIO RADA** como secuestre en este asunto. **REQUERIR** a la Alcaldía Municipal de Tuluá, para que haga el enteramiento al secuestre designado en este asunto.

6°.- CONDENAR en *costas a cargo* de los Demandados-Excepcionantes-**HERLINDA SUÁREZ FRANCO, ROSA MARÍA SUÁREZ FRANCO y DAYRON SUÁREZ FRANCO**, y a *favor* del Demandante-**JOSÉ LUIS SUÁREZ FRANCO.**

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,

MARÍA STELLA BETANCOURT.

Firmado Por:
Maria Stella Betancourt
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Tulua - Valle Del Cauca

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: **b19ab62bddcc24638625298198e9e46a969f7a5a854771b33346320e62623a15**

Documento generado en 05/09/2022 03:35:58 PM

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

JHG