

CONSTANCIA SECRETARIAL: La parte demandante, previo requerimiento realizado por el despacho, aporta el certificado tradición completo del bien común donde consta la inscripción de la demanda así mismo, allega solicitud de suspensión del proceso conforme al numeral primero de artículo 161 del Código General del Proceso.

A despacho del señor Juez, hoy 28 de marzo de 2022.

JAYBER MONTERO GÓMEZ
Secretario



Auto

Santiago de Cali, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Radicación: 015-2021-00113-00

Proceso: DIVISORIO

Demandante: HAROLD CARDONA ARANGO Y OTROS

Demandado: LAURA SUSANA CARDONA CORTES

OBJETO:

En vista de que medida de inscripción se encuentra materializada, se entra a decidir el presente proceso divisorio, conforme las pretensiones esgrimidas por la parte demandante ADIELA CARDONA ARANGO, MARIA LUCY CARDONA ARANGO, HAROLD CARDONA ARANGO Y JESUS DAVID CARDONA LEON, con el fin de que se decrete la venta del bien común existente entre los copropietarios, partes atadas en la presente litis como se desprende del certificado de tradición.

Los hechos sustento de las pretensiones incoadas por la parte demandante se concretan de la siguiente manera:

1.- Existe una comunidad entre los señores MARIA LUCY CARDONA ARANGO, ADIELA CARDONA ARANGO, HAROLD CARDONA ARANGO, JESÚS DAVID CARDONA LEÓN Y LAURA SUSANA CARDONA CORTES, sobre el bien determinado en la demanda, ubicado en la carrera 23 # 33B 109,111/113, hoy carrera 23 # 33E- 193, en el barrio La Floresta, distinguido con el # 10 de la manzana G de la Urbanización Santa Mónica de la actual nomenclatura urbana de Cali, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria # 370- 26838 y distinguidos con ficha catastral # D085300370000.

2.- En el lote anterior se encuentra levantada una mejora de dos pisos con terraza, sin protocolizar, ni sometida a reglamento de propiedad horizontal, construcción se realizó mediante Licencia de construcción de fecha agosto 1º de 1994.

3.- La señora EDILMA ARANGO DE CARDONA, falleció la ciudad de Cali, el día 12 de febrero de 2017 y mediante trámite judicial surtido en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali, bajo la radicación # 2017-842, se adjudicó la herencia a los señores: HAROLD CARDONA ARANGO, MARIA LUCY CARDONA y a ADÍELA CARDONA ARANGO, en calidad de hijos y a sus nietos: JESUS DAVID CARDONA LEON Y LAURA SUSANA

CARDONA CORTES, en representación de su padre fallecido, JAIME CARDONA ARANGO, cuenta de partición y sentencia aprobatoria # 033 de fecha 11 de febrero de 2019 y sentencia complementaria # 107 de fecha 06 de mayo de 2019, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, bajo la matrícula inmobiliaria No.370- 26838, el día 21 de mayo de 2019.

4.- Se conformó una comunidad de bienes y el cálculo del porcentaje de cada uno de los derechos en cabeza de los copropietarios así:

Distribución de los porcentajes de los herederos del señor Cardona Rivas Miguel Angel-Anotacion No. 12 de la tradicion 370-26838		Division del derecho de Cardona Arango Jaime-Anotacion No. 20 de la tradicion 370-26838		Division del derecho de Arango de Cardona Edilma - Anotacion No. 20 de la tradicion 370-26838		Porcentajes Finales
Arango de Cardona Edilma	17,18%		17,18%		17,180%	
Cardona Arango Adielia	25,075%		25,075%	23,265%	3,997%	29,07%
Cardona Arango Harold	17,18%		17,18%	26,02%	4,470%	21,65%
Cardona Arango Jaime	17,18%	Cardona Cortes Laura Susana	8,59%	11,62%	1,996%	10,59%
		Cardona Leon Jesus David	8,59%	11,62%	1,996%	10,59%
Cardona Arango Maria Lucy	23,385%		23,385%	27,475%	4,720%	28,10%
Total	100,00%		100,00%	100,00%	17,180%	100,00%

5.- La señora MARIA LUCY CARDONA ARANGO, ha realizado pagos por concepto de impuesto, gastos de derechos notariales, registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos.

6.- Las señoras MARIA LUCY CARDONA ARANGO y ADÍELA CARDONA ARANGO han realizado mejoras al bien, por valor de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000) las que, indexadas de acuerdo al IPC índice de costos de la construcción, a la fecha arrojan un valor total de CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL DIECINUEVE PESOS (\$5.208.019=).

7.- La señora MARIA LUCY CARDONA ARANGO has realizado mejoras al bien, por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.500.000=) las que, indexadas de acuerdo al IPC índice de costos de la construcción, a la fecha arrojan un valor total de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DOCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.253.712=).

8.- La demandada, arrendó el apartamento #202 y local distinguido en su puerta de entrada con el #33E- 113 de la carrera 23, de la anterior nomenclatura de la ciudad de Cali, donde funciona con vista al público un taller de pintura con el nombre de ALIANZA AGUIRRE RIVERA.

9.- El valor del común ha sido tasado en la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON 55/100 (594.623.673,55 M/CTE) precio de valor comercial en el mercado, tal como se acredita con experticia que se acompaña a la demanda, precio en el cual van incluidas las mejoras reclamadas.

10.-Expresa que, no se encuentran constreñidos a mantener en indivisión, y en tal circunstancia pretende la venta del bien común.

CONSIDERACIONES:

Conforme con los hechos anteriormente descritos, la parte demandante solicita, se decrete la venta en pública subasta del bien común, consistente en un lote de terreno con mejora en el levantada de dos pisos, ubicado en la carrera 23 # 33B 109,111/113, hoy carrera 23 # 33E- 193, en el barrio La Floresta, distinguido con el #

10 de la manzana G de la Urbanización Santa Mónica de la actual nomenclatura urbana de Cali, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria # 370- 26838 y distinguidos con ficha catastral # D085300370000.

La ley procesal permite al comunero de cosa indivisa obtener la concreción material de su derecho sin la indeterminación a que está sujeto por la existencia de dicha comunidad, la cual se resuelve con la división formal y material del bien común o con la venta para dividir su producto, según se trate de bien susceptible de partición material, o cuando dividiéndolo, su valor desmerecía fraccionándolo, lo procedente es venderlo y partir su producto.

De conformidad con el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los coasignatarios de una cosa singular o universal está obligado a permanecer en indivisión pues puede pedirse en cualquiera de estos que la cosa común se divida o venda para repartir su producto.

El artículo 406 del Código General del Proceso, consagra que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, adjuntando la prueba que uno y otro son condueños y adicionalmente, ordena que se allegue un certificado del registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición.

En este caso concreto, se adjuntó a la demanda el certificado de tradición del inmueble materia del proceso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-26838 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, del cual se deduce la titularidad del derecho de dominio en cabeza de los demandantes y demandada y la comunidad entre ellos conformada; cumpliéndose así, con las exigencias de la norma.

Así, de las pruebas traídas se demuestra plenamente la existencia de la comunidad e igualmente, que el inmueble no es susceptible de ser dividido materialmente, como se explicó en el dictamen pericial allegado al plenario, por lo que en esta oportunidad lo que será procedente es la venta en pública subasta.

Corolario de lo anterior, teniendo en cuenta que se adjuntaron los documentos para demostrar la existencia de la comunidad, se allegó el certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali del cual se deduce la situación jurídica del bien, se aportó un avalúo comercial determinándose en el mismo además, las mejoras reclamadas y que la demandada, a pesar de haber contestado la demanda, no alegó la excepción de pacto de indivisión ni demostró mejora alguna, es del caso proceder a la venta en pública subasta del inmueble objeto de la comunidad, como lo prescribe el artículo 409 del Código General del Proceso.

Por otro lado, el Despacho debe pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda consistentes en el pago de mejoras, impuesto predial, gastos de derechos notariales, registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos, dineros recibidos concepto de cánones de arrendamiento y otros.

Las mejoras son gastos útiles que incrementan el valor de los bienes. En este caso en particular, las demandantes María Lucy Cardona Arango y Adielia Cardona Arango, solicitan al despacho el pago de mejoras, las cuales fueron incluidas y discriminadas en el avalúo que milita en el proceso.

La señora María Lucy Cardona Arango reclama para si la suma de \$2.500.000,00 por concepto de mejoras y a su vez, aquélla y la señora Adielia Cardona Arango, solicitan por dicho concepto la suma de \$4.005.600,00, sumas estas que aparecen acreditadas son sendos contratos de obra, sumado al dictamen pericial, que la parte

demandada no contradijo, ni aportó uno nuevo para atacar el avalúo y/o el valor de las mejoras reclamadas por la parte actora, razón por la cual en este proveído se hará su reconocimiento.

Con respecto a los demás rubros pretendidos por la parte actora, considera el despacho que legislador lo que autoriza reconocer a través del presente auto, son únicamente las mejoras reclamadas por cualquiera de las partes, siempre y cuando estén plenamente demostradas.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil, exp. 11001-02-03-000-2009-01533-00, expuso lo siguiente:

*"No obstante todo lo anterior, y en consideración a que en la sentencia que ocupa la atención de la Corte, el Tribunal se pronunció ampliamente sobre la reclamación del pago de los frutos civiles consistentes en los cánones de arrendamiento causados por el inmueble objeto de la división, arguyendo para lo anterior que "en aras de privilegiar la efectividad de los derechos sustanciales (art. 4 del C.P.C.; 4, 29, 95, 228, 230 de la C.P.), así como el principio de economía procesal y, para no amparar un posible enriquecimiento sin causa, dado que el demandado reconoce la causación de los cánones que se le reclama, y pide que le sean compensados, con el valor de las mejoras cuyo reconocimiento depreca", folio 13, para finalmente reconocerlos en favor de los demandantes en cuantía total de \$16'169.940, asunto que escapa totalmente del terreno del proceso divisorio en el cual según los términos de los artículos 467 y 472 del Código de Procedimiento Civil **el único derecho que es permisible alegar por el comunero demandante en la demanda o por el demandado en la contestación es el de mejoras**, pretendiendo la ley que en estas acciones no se involucren cuestiones propias de otras clases de procesos, la Sala por este aspecto concede el amparo del derecho fundamental al debido proceso del señor Germán Guillermo Beltrán Cortés y en aras de garantizar su efectividad ordenará que en el término de 5 días siguientes a la notificación del fallo, este preciso punto sea nuevamente evaluado por la Sala accionada con observancia estricta de las mencionadas normas." Subrayado y negrilla fuera de texto.*

En virtud de lo anterior, no cabe la menor duda que no es el proceso divisorio el medio idóneo para solicitar el pago de los rubros, distintos a las mejoras, solicitados por la parte actora, al menos en esta etapa procesal, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 413 del Código General del Proceso, razón por la cual, no se reconocerá valor alguno por tal concepto.

En mérito de todo lo expuesto, el Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali, Valle,

RESUELVE

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta del inmueble determinado en la demanda, ubicado en la carrera 23 # 33B 109,111/113, hoy carrera 23 # 33E- 193, en el barrio La Floresta, distinguido con el # 10 de la manzana G de la Urbanización Santa Mónica de la actual nomenclatura urbana de Cali, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria # 370- 26838 y distinguidos con ficha catastral # D085300370000, de propiedad de las demandantes y demandada.

SEGUNDO: Reconocer por concepto de mejoras, la suma de \$3.253.712,00 a favor de la comunera MARÍA LUCY CARDONA ARANGO y la suma de \$5.208.019,00 a favor de las copropietarias MARÍA LUCY CARDONA ARANGO Y ADIELA CARDONA ARANGO, tal como se desprende del avalúo presentado por la parte actora.

TERCERO: Ordenar el secuestro del bien inmueble determinado en la demanda, ubicado en la carrera 23 # 33B 109,111/113, hoy carrera 23 # 33E- 193, en el barrio La Floresta, distinguido con el # 10 de la manzana G de la Urbanización Santa Mónica de la actual nomenclatura urbana de Cali, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria # 370- 26838 y distinguidos con ficha catastral # D085300370000, de propiedad de las demandantes y demandada, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la demanda.

CUARTO: Para llevar a cabo la diligencia de secuestro antes ordenada, se comisiona al señor Juez Civil Municipal -Reparto- de Cali (Valle), con facultades de subcomisionar, nombrar secuestre y demás relativas, con el fin que lleve a cabo la diligencia de secuestro. Líbrese por secretaría DESPACHO COMISORIO.

SEPTIMO: No se accede al reconocimiento de los demás emolumentos pretendidos en el presente asunto, atendiendo lo consignado en el cuerpo de este proveído.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,



JAVIER CASTRILLÓN CASTRO

CATZ

**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
CALI - VALLE**

Por anotación en **ESTADO** notifico a las partes el anterior auto, a las
8:00 a.m. del día:
31/05/2022

SIN NECESIDAD DE FIRMA
*Arts. 7° Ley 527 de 1999, 2° del Decreto
806 de 2020 y 28 del Acuerdo PCJA20-
11567 del C.S.J.*

**JAYBER MONTERO GÓMEZ
SECRETARIO**