

CONSTANCIA: Manizales, 28 de julio de 2023. A Despacho de la señora Juez para resolver, informándole que los demandados contestaron la demanda a través de apoderada de oficio, quien no propuso excepciones. La demanda fue inscrita en el folio correspondiente al bien inmueble objeto de División Ad-valorem.

SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES - CALDAS**

Manizales, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2023)
Rad. 17001-40-03-003-2022-00693-00

Procede el Despacho mediante este proveído a decretar la División Ad-Valorem del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-98445 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, determinado por sus linderos generales y específicos, contenidos en el numeral 2 de los hechos de la demanda, consistente el mismo en lote de terreno con casa de habitación, ubicado en la carrera 23 #5-13 Barrio Los Alcázares del municipio de Manizales, Caldas.

ANTECEDENTES:

Los hechos que dan fundamento a la solicitud de División se compendian de la siguiente forma:

1. Los señores Martha Olaya Castaño, Ángela María Zapata Olaya y Daniel Ricardo Zapata Olaya, adquirieron el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria citado al inicio de esta providencia, así: La demandante señora Martha Olaya Castaño, obtuvo el 50% del inmueble como resultado de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal que existió entre ésta y el señor Luis Alfredo Zapata Salgado, quien a su vez transfiere el otro 50% del inmueble como venta a la señora Luz Nelly Olaya Castaño, mediante la Escritura Pública 6555 del 28 de diciembre de 2001 de la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales. Posteriormente, la señora Luz Nelly Olaya Castaño, transfiere el 50% del bien, a título de venta, a Ángela

María Zapata Olaya y Daniel Ricardo Zapata Olaya, mediante la Escritura Pública 609 del 22 de abril de 2004.

2. El inmueble objeto de la división consiste en un predio urbano, ubicado en la carrera 23 #5-13, Barrio Los Alcázares de esta ciudad, cuyos linderos particulares están relacionados en el numeral 2 del acápite de los hechos de la demanda.

3. Manifiesta el apoderado judicial de la parte actora, que la demandante, señora Martha Olaya Castaño, no desea permanecer en la indivisión, y pretende la venta en pública subasta, toda vez que el bien no permite división material.

SINOPSIS PROCESAL:

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 30 de noviembre de 2022, proveído en el que se ordenó correr traslado a los demandados por el término de diez días, y la inscripción de la demanda en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

La notificación personal del libelo introductorio, se surtió el 03 de mayo de 2023 a los demandados, quienes solicitaron mediante amparo de pobreza, se les designara un apoderado de oficio que los representara dentro del proceso, petición a la que accedió el despacho, designándoles el profesional en derecho para que los representara dentro del proceso.

La apoderada de oficio de los demandados, contestó la demanda, sin proponer excepciones, allanándose a las pretensiones y efectuando solicitudes que no son de recibo para el despacho, toda vez que al proceso se está dando el trámite establecido en el Art. 409 y ss. Del Código General del Proceso, no pudiéndose contrariar las normas establecidas en el Estatuto Procesal.

Vencido el término del traslado, y en cumplimiento a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 411 del Código General del Proceso, procede el Despacho a decretar la división deprecada, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Dice el artículo 2322 del Código Civil, 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”*, quiere decir lo anterior que la comunidad es el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular.

Ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en indivisión, lo que implica que todo comunero puede pedir la división material de la cosa, o su venta para que se distribuya entre todos el producto de la misma, de acuerdo al derecho de cada uno.

Es así como el inciso primero del artículo 406 del Código General del Proceso, autoriza a todo comunero para pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sometidos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición que comprenda un período de veinte años si fuere posible”.

Ahora bien, cuando un inmueble no es susceptible de partición material, como es el caso concreto, procederá la división ad-valorem, es decir, la venta de la cosa común y la distribución de su producto entre los comuneros en proporción a la cuota que cada uno de ellos tenga dentro de la comunidad.

De otra parte, el artículo 409 del Código General del Proceso, expresa que, si los demandados no están de acuerdo con el dictamen presentado, podrán aportar otro, o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si los demandados no alegan pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará por medio de auto, la división o la venta solicitada; según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

En el presente evento, la parte pasiva no formuló oposición, se allanó a la venta, y las demás pretensiones no son de recibo como se precisó previamente, de donde resulta procedente que el Despacho decrete la venta *en la forma solicitada*; no se puede olvidar que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento, y la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material, o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales. Al respecto el artículo 407 del C. G. P. dice:

“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.”

Cuando de división ad-valorem se trata, el artículo 2336 del Código Civil concede a los comuneros demandados derecho de compra, el cual podrá ser

ejercido dentro de un término de tres días contados a partir del día siguiente a aquél en que quede en firme el avalúo del bien común (artículo 414 C. G.P.).

El derecho de compra a que se refiere el pre aludido artículo 2336 es exclusivo para los demandados.

Ahora bien, de los documentos presentados con la demanda se infiere con claridad que la parte demandante y demandada, como se expresó anteriormente, son condueños absolutos del bien raíz objeto de la venta que se pretende en la demanda.

Se trata de un bien que por sus características, no admite división material, y por ello lo procedente es la realización de su venta a fin de distribuir su producto entre dichos comuneros.

De otra parte, los demandados no presentaron ninguna clase de excepciones propias del trámite divisorios (puesto que no es posible contrariar que el bien sea vendido en pública subasta y que tampoco se inscriba la demanda en el folio de matrícula del inmueble), ni se opusieron a la demanda, y, finalmente, ninguna de las partes alegó oportunamente el establecimiento de mejoras en el bien común.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Para distribuir su producto entre sus condueños Martha Olaya Castaño, Ángela María Zapata Olaya y Daniel Ricardo Zapata Olaya, proporcionalmente a sus derechos en el mismo, se decreta la *venta en pública subasta* del bien inmueble cuya situación y demás características específicas quedaron detalladas en la parte motiva de esta providencia.

Será postura admisible la que cubra el cien por ciento (100%) del avalúo pericial, y postor hábil quien consigne previamente el equivalente al cuarenta por ciento (40%) del mismo avalúo.

SEGUNDO: Se ordena el secuestro y avalúo previos del mencionado inmueble, conforme a lo siguiente:

a. Para efectos del secuestro, se comisiona al señor Alcalde Municipal de esta ciudad a quien se confieren amplias facultades para todo cuanto se relacione con la práctica de la diligencia, especialmente para nombrar secuestre de la

lista de Auxiliares de la Justicia que reposa en ese despacho y para subcomisionar.

b. Fijase en la suma de \$200.000.00 el valor de sus honorarios para el auxiliar de la justicia, por su asistencia a la diligencia, los que deberá cancelar por el momento la parte demandante, para lo cual se librar  el despacho comisorio correspondiente.

TERCERO: TENER como avalúo del inmueble objeto de división ad-valorem, la suma: \$310.525.000.00., conforme fuera avaluado por el Perito Avaluador, Ingeniero GUILLERMO HURTADO MEJÍA, afiliado al RAA aval 4325184 y que fuera designado por la parte actora.

CUARTO: De conformidad con lo preceptuado por el artículo 413 ibidem, los gastos comunes de la división ad-valorem serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que entre ellos se convenga otra cosa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



VALENTINA JARAMILLO MARÍN
JUEZ

jbus



Firmado Por:
Valentina Jaramillo Marín
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003

Manizales - Caldas

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: **634ec606fd36f1c7aebd47a54eb00a2b9c4198a216677703e661c3d4a0e4ce83**

Documento generado en 28/07/2023 01:46:04 PM

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