

**CONSTANCIA SECRETARIAL: Chinchiná, Caldas, dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós (2022)** A despacho del señor juez, el proceso divisorio Rad. 2021-00077, indicándose que, mediante auto del 06 de junio de 2022, se concedió el término de cinco (5) días para que la parte demandada que solicitó el reconocimiento de mejoras adecuara el juramento estimatorio y aportará el dictamen pericial, el término venció el día 14 de junio sin que se presentara escrito alguno. Sírvase proveer.

**LEIDY CONSTANZA BEDOYA TORO  
SECRETARIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL  
Chinchiná, Caldas, dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós  
(2022)**

**INTERLOCUTORIO No. 442**

**PROCESO:** DIVISORIO

**RADICADO:** 17-174-40-89-004-2021-00077

**DEMANDANTE:** DORA MORENO MESA Y OTRO

**DEMANDADO:** CARLOS ALBERTO MORENO MESA Y OTROS

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda en el presente proceso **DIVISORIO**, promovido por los señores **DORA y JULIA INES MORENO MESA** contra los señores **CARLOS ALBERTO, CLARA INES, LUZ ELENA MORENO MESA y los HEREDEROS INDETERMINADOS DE JORGE HERNÁN MORENO MESA.**

**ANTECEDENTES**

Mediante escrito presentado el 03 de mayo del 2021, las señoras **DORA y JULIA INES MORENO MESA**, presentaron demanda en proceso DIVISORIO con pretensión de VENTA DE LA COSA COMÚN (Artículos 406 y siguientes del C. G. del P.) contra los señores **CARLOS ALBERTO, CLARA INES, LUZ ELENA MORENO MESA y los HEREDEROS INDETERMINADOS DE JORGE HERNÁN MORENO MESA**, respecto al siguiente bien inmueble:

*"Inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Chinchiná, Caldas, identificado con la matricula inmobiliaria N°100 -20044, se distingue con la nomenclatura urbana calle 16 # 5a -07-carrera 5a # 15 -79"el Nepal", constante de 6.50 metros de frente por*

*16.00 metros de centro, con ficha catastral 01-00-0182-0018-000 y se halla alinderao de manera general así: POR EL NORTE: al frente, con la carrera 5ª; POR EL SUR: Pared medianera de por medio, con lote casa número 17B de propiedad de la sociedad "Circuito Jozame LTDA"; POR EL ORIENTE: Pared medianera de por medio, con lote casa número 19B de "Circuito Jozame LTDA"; POR EL OCCIDENTE: Con la calle 16"*

Proceso promovido para que, con el producto de la venta se entregue a los copropietarios el valor de los correspondientes derechos.

Adicionalmente la parte demandante aportó dictamen pericial del bien, cuyo valor fue establecido en la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL TREINTA Y TRES PESOS (\$279.118.033).

Fundamento de las antedichas pretensiones, las demandantes indicaron que conjuntamente con los demandados, adquirieron, en iguales proporciones, el bien antes reseñado. Que dicha adquisición se hizo a título de compraventa, al señor SAMUEL MESA VALENCIA, la cual fue protocolizada mediante Escritura Pública No. 54 del 17 de enero de 2001 en la Notaría Segunda de Chinchiná, Caldas, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-20044 de la oficina de instrumentos públicos de Manizales.

Indicaron que el comunero Jorge Hernán Moreno Mesa, falleció el 23 de enero de 2006, en la ciudad de Toledo, España, sin dejar herederos determinados y sin proceso de sucesión abierto conocido.

Expusieron que desde la compra del inmueble decidieron de común acuerdo, que el mismo sería ocupado por su señora madre en compañía de sus hijos, Clara Inés, Luz Elena y Carlos Alberto Moreno Mesa, ya que los demás convivían con sus parejas.

Manifestaron que además de lo anterior, también acordaron que asumirían por igual todos los gastos y responsabilidades que dicho inmueble requería para su mantenimiento.

Indicaron que su señora madre, falleció el 04 de octubre de 2012 y que las comuneras Clara Inés, Luz Elena y Carlos Alberto Moreno Mesa, continuaron viviendo en el inmueble con la autorización de los demás codueños.

Que posteriormente, y pasados cinco meses del fallecimiento de su señora madre, la codueña Dora Moreno Mesa, se separó de su compañero sentimental, y tomó la decisión de dirigirse al inmueble con la intención de vivir allí, pero que la señora Clara Inés, impidió su ingreso, argumentando que no tenía ningún derecho sobre el inmueble, y que frente a la señora Julia Inés, también le negó el ingreso al inmueble.

Manifestaron que no se ha pactado la indivisión del mentado bien inmueble, en los términos del artículo 1374 del Código Civil. Que los demandados no se *allanado* a efectuar, conjuntamente con ellas, la venta del bien inmueble.

Finalmente indicaron el avalúo comercial del bien objeto de litigio en los términos rememorados.

### **TRAMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida por auto interlocutorio Nro. 378 del 27 de mayo de 2021, en el que se ordenó notificar y correr traslado por diez (10) días a los demandados, el emplazamiento de los herederos indeterminados del comunero Jorge Hernán Moreno Mesa.

Así mismo, la inscripción de la demanda en el FMI Nro. 100-20044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, medida perfeccionada según se constata en el documento No. 39 del expediente digital.

Los demandados **CARLOS ALBERTO, CLARA INÉS y LUZ ELENA**, dieron contestación a la demanda a través de apoderado judicial, en la que aceptaron algunos hechos como cierto, otros parcialmente ciertos y otros fueron estimados como aseveraciones que nos les consta; frente a las pretensiones, se opusieron a la primera, consistente en el secuestro y posterior remate del inmueble, sin oposición alguna frente a la división pretendida. En esta oportunidad indicaron desconocer el avalúo presentado con la demanda.

La Curadora Ad Litem de los herederos indeterminados del señor Jorge Hernán Moreno Mesa, allegó por fuera de término la contestación correspondiente, y así quedó decidido mediante auto del 18 de marzo de 2022.

Mediante auto interlocutorio Nro. 312 del 19 de abril de 2022, y ante las manifestaciones tanto de la parte demandada en su contestación, como lo indicado por los demandados al momento de correr traslado de ésta, se dispuso adoptar la siguiente medida de saneamiento:

**"PRIMERO: DAR** aplicación al contenido del artículo 132 del C.G.P y tener como medida de saneamiento disponer que por secretaría del despacho se corra traslado de la demanda y sus anexos a los codemandados **CARLOS ALBERTO, CLARA INÉS y LUZ HELENA MORENO MESA**, por el término de diez (10) días, enviándose al efecto el link de acceso al expediente digital al correo electrónico del apoderado de los codemandados mencionados, según lo expuesto en precedencia".

Así que nuevamente, se corrió traslado de la demanda y en tiempo oportuno, los demandados CARLOS ALBERTO, CLARA INÉS y LUZ ELENA, manifestaron lo siguiente:

En esencia, no se opusieron ni al decreto de la división, ni al avalúo aportado con la demanda, indicaron que harán uso del derecho de compra que por ministerio de la ley pueden realizar.

De otro lado, solicitaron el reconocimiento de mejoras realizadas por la comunera Luz Elena Moreno Mesa, indicando para ello, que las mismas ascienden a una suma de QUINCE MILLONES DE PESOS \$15.000.000, así mismo el reconocimiento a los demandados de los dineros pagados por impuesto predial del inmueble y de los recibos, enunciados en el escrito.

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 407 del C. G. del P., determina que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya su producto.

Como tal, la demanda debe dirigirse contra todos los demás comuneros, actuando pues, la activa, de conformidad con este supuesto según lo evidenciado en el respectivo certificado de tradición del bien inmueble identificado con FMI Nro. 100-20044, ubicado en conjunto con el título de adquisición; es decir, la Escritura Pública No. 54 del 17 de enero de 2001 de la Notaría Segunda de Chinchiná, Caldas; siendo los señores DORA , JULIA INES, CARLOS ALBERTO, CLARA INES, LUZ ELENA y JORGE HERNÁN MORENO MESA, copropietarios del inmueble según título de adquisición.

Existe entonces, entre las partes de la contienda, una comunidad; por ser todos propietarios en común y proindiviso de una cosa singular, extendiéndose así el derecho de cada comunero a todas y cada una de las partes de la cosa común en el porcentaje enajenado según el título de adquisición (cada uno del 16.6666% del inmueble).

Según lo expone el artículo 1374 del Código Civil: "*ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario (...)*", artículo que se traduce en que cada codueño tiene el derecho de pedir la división en cualquier momento (sea como división material en los casos que procede o la venta), a no ser que exista un plazo que establezca copropiedad temporal o que se trate de una comunidad forzada de las establecidas en los artículos 904 y 909 a 917 del Código Civil.

No se evidencia que sobre el predio en mención haya pacto de indivisión por el lapso legal, ni cosa juzgada o división material anterior de común acuerdo, entre otras, que impidieran el decreto de la división por venta que se solicita.

La procedencia de la división por venta de la cosa común descansa en el hecho de que el bien no es susceptible de partición de manera física, lo que se colige de pretensiones de la demanda y la falta de pronunciamiento de los codemandados en lo referente, máxime que los mismo no se opusieron a esta división y además indicaron que realizarían uso del derecho de compra.

Atendiendo por consiguiente a lo preceptuado en el artículo 409 del C. G. del P., y siendo que no se alegaron mejoras por terceros, el Despacho habrá de decretar la DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN, por cuanto como se advirtió en la demanda el inmueble no es susceptible de partición material.

Igualmente se ordenará el secuestro del bien de conformidad con lo dispuesto en el artículo 411 del C. G. del P. y, una vez perfeccionado, se procederá con el remate del bien, previa advertencia a los comuneros del derecho de compra que les asiste al tenor de lo establecido en el artículo 414 del C. G. del P.

Se tendrá por precio del bien, para los efectos del remate, la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL TREINTA Y TRES PESOS (\$279.118.033).

Memórese que los demandados, aunado a no proponer pacto de indivisión, se abstuvieron de interponer excepción de fondo alguna o solicitar la comparecencia del perito de la parte actora a la audiencia, lo que impone al Despacho darle aplicación al artículo 409 del CGP decretando la venta por auto, sin que sea viable citar a audiencia, ni menos decretar y practicar las pruebas solicitadas por las partes.

En lo que respecta al reconocimiento de mejoras instado por la parte demandada, el despacho se abstiene de decretar su reconocimiento, como quiera que de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del CGP no especificó en la contestación, cuáles fueron las mejoras, su valor unitario, ni mucho menos la fecha en que se efectuaron, situación que impide al despacho tener certeza sobre su existencia y por ende de su monto, máxime que mediante auto del 06 de junio de la presente anualidad, se concedió el término de cinco (5) días para que la parte interesada adecuara lo correspondiente y guardó silencio.

De acuerdo con lo anterior, es evidente que no hay claridad sobre cuáles fueron en concreto las mejoras reclamadas, ni mucho menos sobre su valor en dinero, a pesar de que fueron estimadas bajo juramento, sin embargo, respecto a este punto menester es precisar

que no basta con hacer dicha manifestación de manera informal, sino que debe hacerla razonadamente, ¿Qué significa esto? Que ilustre suficientemente al juez y a la contraparte como hizo para obtener dicha suma de dinero por tal concepto, de donde, cómo, cuándo, cuáles y el por qué, todo esto soportado probatoriamente, lo cual no ocurrió en el sub examine ya que la parte no lo efectuó así. En tal sentido, se dispondrá negar el reconocimiento de las mejoras reclamadas por la codemandada Luz Elena Moreno Mesa.

Iguales consideraciones se tiene frente al pago del impuesto predial y el de recibos, pues de un lado, no fueron adjuntados al proceso, prueba de ello, y, además, estos gastos son propios del uso y disfrute del inmueble, que, en este caso, está en cabeza de los demandados que están solicitando su reconocimiento.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, CALDAS**

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN** del inmueble identificado con FMI Nro. 100-20044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, de las siguientes características:

*"Inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Chinchiná, Caldas, identificado con la matrícula inmobiliaria N°100 -20044, se distingue con la nomenclatura urbana calle 16 # 5a -07-carrera 5a # 15 -79"el Nepal", constante de 6.50 metros de frente por 16.00metros de centro, con ficha catastral 01-00-0182-0018-000 y se halla alinderado de manera general así: POR EL NORTE: al frente, con la carrera 5ª; POR EL SUR: Pared medianera de por medio, con lote casa número 17B de propiedad de la sociedad "Circuito Jozame LTDA"; POR EL ORIENTE: Pared medianera de por medio, con lote casa número 19B de "Circuito Jozame LTDA"; POR EL OCCIDENTE: Con la calle 16"*

**SEGUNDO: ORDENAR EL SECUESTRO** y posterior **REMATE** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100.20044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.

**TERCERO: DISPONER** que los gastos que demande este proceso corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 del C.G.P.

**CUARTO: INFORMAR** a los comuneros demandados, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra.

**QUINTO:** En caso de que ninguno de los demandados ejerza el derecho de compra dentro del término establecido, se procederá al secuestro del inmueble y una vez practicado se dispondrá el remate en pública subasta conforme al artículo 411 del CGP.

**SEXTO:** Téngase por precio del bien identificado con FMI Nro. 100-20044 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, para efectos del remate y, por tanto, base para hacer postura, la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL TREINTA Y TRES PESOS (\$279.118.033), de conformidad con el avalúo presentado.

Sin perjuicio de las estipulaciones a las que puedan llegar las partes conforme al inciso 2 del artículo 411 del C. G. del P.

**NOTIFÍQUESE**



WALTER MALDONADO OSPINA  
JUEZ

Firmado Por:

Walter Maldonado Ospina  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 004 Promiscuo Municipal

**Chinchina - 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: **9036b9bcd0ca528a56cd76fcbfb635b089ee111382eab59a0e65d5c89072205c**

Documento generado en 16/06/2022 10:13:48 AM

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