

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 1741**

Santiago de Cali, Diecinueve (19) de Octubre de dos mil Veinte (2020)

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO

DEMANDANTE: SANDRA RODRIGUEZ COLLAZOS –
ADRIANA RODRIGUEZ COLLAZOS

DEMANDADA: ISABELA RODRIGUEZ MUÑOZ

En providencia de fecha, 24 de febrero de 2020, este juzgado procedió a requerir a la parte demandante, para que proceda a allegar al despacho la respectiva solicitud de licencia previa para la enajenación de bienes de conformidad al artículo 408 del C.G.P., teniendo en cuenta que la comunera demandada, es un menor de edad.

Dentro del término otorgado para tal fin, la apoderada demandante, allega demanda completa de LICENCIA PREVIA para enajenación de bienes de la menor ISABELLA RODRIGUEZ MUÑOZ, la cual, no obstante a que el requerimiento hecho por este despacho, se refería únicamente a la solicitud de licencia previa, y no a iniciar una demanda nueva, se entenderá y se adecuará el escrito allegado al trámite que establece el Art. 408 del C.G.P.

En ese orden de ideas, en la solicitud allegada, y como razones de la necesidad de la venta de los derechos que tiene la menor Isabella Rodríguez Muñoz, sobre el bien inmueble objeto de la presente división, establece las siguientes:

En primer lugar, que la menor demandada y su madre la señora DEYSI MUÑOZ SOLARTE, desde la muerte del Sr. ALFONSO RODRIGUEZ, ARANGO (padre de la menor) se encuentran usufructuando el bien, sin reconocer a favor de las demandantes, que son propietarias del bien en un porcentaje del 66.6%, renta alguna, afirmando que desde el año 2012 adeudan a las comuneras el valor del canon de arrendamiento.

De igual manera, aducen que el bien inmueble a la fecha presenta una deuda por impuesto predial desde el año 2012, que a la fecha asciende a \$7.448.809 correspondiente al apartamento 302 H y un valor de \$ 654.863, correspondiente al parqueadero No. 99.

Respecto a dicha deuda, asegura que la misma se acrecienta cada año, generando una situación gravosa para los propietarios, especialmente para la menor Isabela Rodríguez, por cuanto sumado a los frutos que adeuda a las condueñas, puede generar un detrimento a su situación financiera en un futuro.

Como prueba allegan copia de los recibos de pago de impuesto predial.

Junto con el referenciado escrito, allega el memorialista constancia de traslado del mismo a la contraparte, quienes, a su vez, allegan escrito mediante el cual se oponen a las pretensiones de la parte demandante bajo las siguientes consideraciones.

Asegura la apoderada de la parte demandada, que no le asiste la razón a contraparte respecto a la conveniencia de la venta del bien, en primer lugar, por cuanto la menor, que a la fecha tiene 11 años, ha vivido toda su vida en el inmueble que se pretende dividir; además, infiere que la menor estudia en un colegio que queda a muy pocas cuadras de la vivienda y que la menor tiene gran arraigo con la vecindad.

Por otro lado, informa que el único ingreso con el que cuenta la menor y su madre, es el 50% de la pensión de sobreviviente que le fue asignado a la menor tras la muerte de su padre, y el valor de \$60.000 por concepto de canon de arrendamiento del parqueadero No. 99.

Finalmente, argumenta que, de prosperar la solicitud de venta del inmueble, a la menor le correspondería una suma aproximada de \$49.000.000, que no representa monto suficiente para adquirir una vivienda y que el mismo sería gastado para invertir en arriendos, afectando gravemente los derechos fundamentales de la menor y un detrimento de su patrimonio.

Teniendo cada uno de los planteamientos hechos por la parte demandante y demandada respecto a la conveniencia de la venta de los derechos que detenta la menor ISABELA RODRIGUEZ MUÑOZ, procede el despacho a resolver la petición de licencia previa de conformidad con lo establecido en el Art. 408 del C.G.P.

En ese orden de ideas, es importante traer a colación lo establecido en la norma en cita, la cual al tenor reza:

“Art. 408- En la demanda podrá pedirse que el juez conceda licencia cuando ella sea necesaria de conformidad con la ley sustancial, para lo cual se acompañará prueba siquiera sumara de su necesidad o conveniencia. El juez deberá pronunciarse sobre la solicitud antes de correr traslado de la demanda.”

Establecidos los derroteros sobre los cuales debe pronunciarse el suscrito y que están puntualizados en la norma antes transcrita, en primer lugar es pertinente pronunciarse sobre la necesidad de la licencia previa para la venta dentro del presente proceso, según la respectiva ley sustancial.

Al respecto establece el artículo 303 del Código Civil que: *“No se podrán enajenar ni hipotecar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional, sin autorización del juez, con conocimiento de causa”*

Ahora bien, la parte solicitante de la licencia previa, en este caso las demandantes, tienen la carga de la prueba de la necesidad y pertinencia de la venta del bien inmueble, para lo cual la norma que trata la licencia previa en el proceso divisorio, establece que debe aportar prueba siquiera sumaria de la necesidad; para lo cual, la parte solicitante, aporta copia de los recibos de impuesto predial de los bienes inmuebles, tanto del apartamento 302 H

y el parqueadero No. 9, en cual evidencia una deuda a cargo de las condueñas que asciende en total a un valor de \$8.103.672.

Analizando la prueba allegada, debe decir este despacho, que como la norma lo dice, es aquella quien debe dar claridad al juez respecto de la necesidad y pertinencia de la venta del bien inmueble de la menor, de la cual, si bien es cierto evidencia la existencia de una deuda del bien, dicha obligación se encuentra a cargo en partes iguales, de las tres comuneras.

Es preciso recalcar que el bien inmueble objeto de discusión en el presente proceso, pertenece en cuotas iguales tanto a las demandantes como a la menor demandada, comunidad que se encuentra reglamentada en los Arts. 2322 y s.s. del Código Civil, entre los cuales, el Art. 2325 en el inciso segundo, establece *“Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de mas sobre la cuota que corresponda”*

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que el impuesto predial es un gravamen real, que se genera por la simple existencia del predio o propiedad raíz, siendo el sujeto pasivo de la obligación las personas que detenten la propiedad del bien inmueble, está suficientemente claro que la deuda reseñada en el escrito de solicitud de licencia previa, esto es los \$8.103.672., no solo le corresponde a la menor ISABELLA RODRIGUEZ MUÑOZ, por ser ella quien se encuentra usufructuando el bien, sino a prorrata de sus cuotas le corresponde el pago a la totalidad de comuneras.

Siendo así, no es dable señalar que la afectación económica por dicha deuda, podría generar una gravosa situación para la menor, por cuanto en cabeza de las demandantes también se la obligación, por el simple hecho de ser propietarias del inmueble; concluyendo entonces que en proporción de los derechos que detenta la menor ISABELLA RODRIGUEZ MUÑOZ, el monto que le corresponde pagar de la obligación por impuesto predial sería la de \$2.701.224, valor que comparando con el avalúo del inmueble, no justifica la venta del mismo para sufragar el monto de la deuda.

Y es que siempre que concurren derechos de un menor de edad, el artículo 9º del Código de la Infancia y la Adolescencia – Ley 1098 de 2006, señala que *“En todo acto, decisión o medida administrativa, judicial o de cualquier naturaleza que deba adoptarse en relación con los niños, las niñas y los adolescentes, prevalecerán los derechos de estos, en especial si existe conflicto entre sus derechos fundamentales con los de cualquier otra persona”*.

Luego no es aceptable sobreponer los intereses de las comuneras demandantes sobre los derechos de la menor, máxime cuando no se ha probado la necesidad y conveniencia de la venta, que beneficie en alguna medida a la menor involucrada.

Ahora bien, respecto a las demás razones invocadas por la parte solicitante, esto es la obligación por concepto de frutos y cánones de arrendamiento, ellas en nada implican una necesidad de vender sino una disputa entre comuneros que bien pueden debatir en otro proceso judicial, pero se insiste no son demostrativos de la conveniencia o necesidad de la venta del bien, la que por el contrario, dicho sea de paso, no se ve que sea conveniente para

los intereses de la menor al dejarla sin techo y los recursos con que contaría sería muy pocos para la adquisición de otra vivienda.

Baste lo dicho para concluir que no existen razones suficientes para otorgar la licencia previa solicitada, por lo cual en la presente providencia se negará su concesión y en consecuencia, al depender la suerte del proceso divisorio de la licencia solicitada, ante la negativa de la misma, se dará por terminado el presente proceso divisorio, ordenando el desglose de los documentos aportados, el levantamiento de las medidas de inscripción de demanda decretados y el posterior archivo definitivo. En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

1° NEGAR la solicitud de LICENCIA PREVIA para enajenar bienes de la menor ISABELLA RODRIGUEZ MUÑOZ, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2° En consecuencia se **DECRETA LA TERMINACIÓN** del presente proceso DIVISORIO, promovido por SANDRA RODRIGUEZ COLLAZOS y ADRIANA RODRIGUEZ COLLAZOS contra ISABELA RODRIGUEZ MUÑOZ, representada por su madre DEYSI MUÑOZ SOLARTE, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

3° DECRETAR el levantamiento de la medida de inscripción de demanda.

4° Ordénese el desglose de los documentos que fueron allegados con la demanda.

5°. Cumplido lo anterior **ARCHÍVESE** las presentes diligencias previa cancelación de la radicación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA