

CONSTANCIA SECRETARIAL: 18 de septiembre de 2024. A Despacho de la señora Juez, el presente proceso divisorio informándole que, venció el término de traslado otorgado en auto precedente, a la demandada Gloria Luz Giraldo Ramírez, quien allegó en término, réplica al libelo genitor, allanándose a las pretensiones de la demanda.

Sírvase proveer;



DANIELA OSORIO MAYA
SECRETARIA

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO



A G U A D A S, C A L D A S
Carrera 3 No. 15-24

j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co

Fecha: septiembre dieciocho (18) de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO:	DIVISORIO – VENTA DE BIEN COMÚN						
DEMANDANTES:	AMPARO, JORGE HERNÁN Y LUZ ESTELLA GIRALDO RAMIREZ						
DEMANDADOS:	GLORIA LUZ, JHON JAIRO, CÉSAR AUGUSTO Y JORGE IVAN GIRALDO RAMIREZ E IRENE BETANCUR MARTINEZ						
RADICADO:	17013	31	12	001	2024	00094	00
ASUNTO:	RESULEVE DIVISIÓN AD VALOREM BIEN INMUEBLE						

I. OBJETO

Acomete el Despacho el resolver sobre la pretensión de división ad-valorem del inmueble distinguido con folio de matrícula Nro. 102-9153, objeto del presente proceso divisorio promovido por AMPARO, JORGE HERNÁN Y LUZ ESTELLA GIRALDO RAMIREZ, actuando a través de apoderado judicial, contra GLORIA LUZ, JHON JAIRO, CÉSAR AUGUSTO Y JORGE IVAN GIRALDO RAMIREZ E IRENE BETANCUR MARTINEZ.

II. ANTECEDENTES

Se pretende con la demanda de la referencia que, mediante los trámites de un proceso divisorio, se decrete la venta en pública subasta del inmueble ubicado en el Municipio de Aguadas (Caldas), consistente en *Local Comercial: Cl 6 # 4-48 (4-35 Local 2), Apartamento 2° Piso: Cl 6 # 4-44 (4-31), Apartamento 2° Piso: Cra 5 # 5-36 y Local Comercial: Cra 5 # 5-34, que se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 102-9153 de la Oficina de Registro de II.PP. de Aguadas.*

El bien objeto de división ad-valorem está comprendido dentro de los siguientes linderos e insertos en el certificado de tradición del predio:

“UNIDAD N 2 CONFORMADA POR UN LOCAL CON NOMENCLATURA 5-34 CON USO DE LOCAL COMERCIAL Y UN AREA DE 27.93 METROS CUADRADOS, LOCALIZADO EN EL PRIMER NIVEL; UN APARTAMENTO CON NOMENCLATURA 5-36 UN AREA DE 249.96 METROS CUADRADOS Y UN AREA DE ACCESO DE 9.30 METROS CUADRADOS LOCALIZADO EN EL SEGUNDO NIVEL; UN LOCAL COMERCIAL CON NOMENCLATURA 4-48 UN AREA DE 57.72 METROS CUADRADOS LOCALIZADO EN EL SEGUNDO NIVEL; UN APARTAMENTO CON NOMENCLATURA 4-44 UN AREA DE 138.94 METROS CUADRADO UN AREA DE ACCESO DE 7.98 METROS CUADRADOS Y UN AREA DE TERRAZA DE 22-72 METROS CUADRADOS. LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 143 DEL 25-02-93.- NOTARIA UNICA DE AGUADAS. (DECRETO 1711 ARTICULO 11 DE 1.984.) LINDEROS ## POR EL NORESTE EL 18.03ML, CON LA VÍA PÚBLICA DENOMINADA CARRERA 5A. POR EL SURESTE EN 12.56 ML, CON LA VÍA PUBLICA DENOMINADA CALLE 6A. POR EL SUROESTE LINDERO IRREGULAR, 15.16ML, GIRAMOS A LA IZQUIERDA EN 3.90 ML, GIRAMOS A LA DERECHA EN 13.55 ML, TODO LO ANTERIOR LINDERO CON PROPIEDAD DE LA SEÑORA ELVIA MARULANDA, POR EL NOROESTE EN 5.75ML, LINDERO IRREGULAR; GIRAMOS A LA DERECHA EN 6.00 ML, GIRAMOS A LA IZQUIERDA EN 5.40ML, GIRAMOS A LA DERECHA, EN 4.90ML, GIRAMOS EN DIRECCIÓN A LA VÍA PUBLICA EN 5.45 ML; TODO EL ANTERIOR LINDERO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ÓSCAR AUGUSTO MEJÍA GALVIS, POR EL NADIR EN 248.02M2 CON LAS BASES DEL TERRENO, Y EN 77.15M2 CON AL UNIDAD NO. 1. POR EL CENT, EN TODA SU ÁREA (325.17M2) CON LA CUBIERTA O TECHO, Y A SU VEZ CON EL ESPACIO AÉREO”

Se colige igualmente que las partes en contienda son las titulares del derecho de dominio en el siguiente porcentaje:

NOMBRE DEL COMUNERO	PORCENTAJE (%)
DEMANDANTES:	
1. AMPARO GIRALDO RAMIREZ	5.56%
2. JORGE HERNÁN GIRALDO RAMIREZ	5.56%
3. LUZ ESTELLA GIRALDO RAMIREZ	5.56%
DEMANDADOS	
1. GLORIA LUZ GIRALDO RAMIREZ	8.34%
2. CÉSAR AUGUSTO GIRALDO RAMIREZ	33.32%
3. IRENE BETANCUR MARTÍNEZ	30.54%
4. JORGE IVÁN GIRALDO RAMÍREZ	5.56%
5. JHON JAIRO GIRALDO RAMIREZ	5.56%
TOTAL DE LOS DERECHOS	100%

La demanda se admitió mediante providencia del 20 de mayo de 2024 y notificada la parte llamada a resistir siguiendo las reglas previstas en el Código General del Proceso, y el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, quienes dentro del término de traslado no se opusieron a la pretensión de dividir el predio como producto de su venta en pública subasta. Del mismo modo, no se alegó pacto de indivisión ni se deprecó el reconocimiento de mejoras; tampoco se aportó otro dictamen que controvirtiera el anexo con el libelo gestor, y no se solicitó la presencia del perito para ser interrogado en audiencia, razón por la cual no se hizo necesario la convocatoria a una vista pública.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales y causales de nulidad

En primer lugar, es preciso destacar que esta judicial ha efectuado un control de legalidad a las presentes diligencias, no aflorando la presencia de alguna irregularidad que ostente la virtualidad de generar una nulidad procesal, ello de cara a las previsiones del artículo 132 del CGP. Igualmente, se advierten reunidos los presupuestos procesales para adoptar una decisión de fondo.

Como se evidencia, se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales exigidos en este tipo de trámites. Es así como en razón a la cuantía, la naturaleza de la acción y el lugar donde se encuentra ubicado el bien, este Despacho es competente para conocer del proceso. La parte demandante está legal y debidamente representada, los intervinientes tienen capacidad para ser partes y para comparecer al proceso; igualmente se tiene que los demandados fueron integrados al trámite en debida forma.

Revisado el expediente se observa que no hay irregularidades que obliguen a retrotraer lo actuado a etapa anterior.

3.2. Legitimación en la causa

El fenómeno de la legitimación en la causa sólo existe cuando demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión “*ab sustatiam*” de que se trata tiene que ser ejercitada.

En procesos de este linaje, están habilitados para demandar y ser demandados, los comuneros, propietarios de una cuota parte del bien. Sobre este tópic, precisamente el profesor Juan Carlos Canosa Torrado, expone que “...*De gran importancia es establecer con toda claridad quiénes pueden comparecer al proceso como partes, quiénes pueden solicitar la división del bien común, y contra quién o quiénes se dirige la demanda. El proceso divisorio, por su misma naturaleza, es uno de aquéllos en los cuales, desde la demanda, se debe establecer con absoluta claridad y sin lugar a dudas, quiénes están legitimados en causa por activa y por pasiva. El artículo 467 del C. de P. C., estatuye: (...) Es obvio que solo están legitimados como partes en el proceso los comuneros. Si son varios los demandados, se deberá dirigir la demanda contra todos, porque se trata de un litisconsorcio necesario (art. 83), siendo indispensable integrarlo, pues su falta de integración conducirá el proceso a una sentencia inhibitoria por falta de este presupuesto procesal...*” (Se destaca por el juzgado).

Merced a lo anterior, es por demás obligatorio acompañar “la prueba de que demandante y demandado son condueños”; vale decir, debe despejarse desde el comienzo si quienes demandan la división están legítimamente habilitados para ello y, de paso, si los sujetos pasivos señalados en la misma demanda ciertamente tienen la condición de comparecer al juicio, esto es, que tanto a los unos como los otros le asista la calidad de “comuneros” o “condueños” de la cosa objeto de división; situaciones de índole jurídico-procesal, que de manera cristalina demarca el artículo 406 del CGP.

Aplicadas las anteriores premisas al caso bajo examen, encuentra el juzgado que se halla satisfecho el presupuesto de la legitimación tanto activa como pasiva, en tanto que los señores AMPARO, JORGE HERNÁN, LUZ ESTELLA GLORIA LUZ, JHON JAIRO, CÉSAR AUGUSTO Y JORGE IVAN GIRALDO RAMIREZ E IRENE BETANCUR MARTINEZ son propietarios en común y proindiviso del inmueble Local Comercial: Cl 6 # 4-48 (4-35 Local 2), Apartamento 2º Piso: Cl 6 # 4-44 (4-31), Apartamento 2º Piso: Cra 5 # 5-36 y Local Comercial: Cra 5 # 5-34 con matrícula inmobiliaria No. 102-9153 de la Oficina de Registro de II.PP. de Aguadas.

3.3. La Comunidad, la procedencia de la división material y ad valorem como medio para terminarla.

La comunidad ha sido desarrollada por el ordenamiento jurídico como una especie de Cuasicontrato, cuya característica esencial germina en el hecho

que dos o más personas son propietarias de una cosa universal o singular, haciéndose comuneros o copropietarios proindivisos del todo en un respectivo porcentaje, sin que mediara para ello la existencia de una sociedad o convención. Como lo consagra el artículo 2322 del Código Civil, “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”.

En tratándose de la comunidad se observa que el copropietario, no tiene un derecho absoluto sobre el bien que es común, pues conforme a la naturaleza de la situación que los reúne en indiviso, el comunero solo es dueño exclusivo o individual de la cuota parte que le corresponde, trátase de una cuarta parte, una tercera o de la mitad. Así las cosas, tal y como lo expone el profesor Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, el comunero “*Solo tiene derecho a una parte de los frutos, si venden, cada uno tiene derecho al valor de su cuota*”.

De los documentos presentados con la demanda se infiere con transparencia absoluta que los demandantes y los demandados, como se expresó anteriormente, son condueños del bien raíz objeto de división que se pretende en la demanda, al haberlo adquirido mediante **i)** sentencia Nro. 301 del 12 de septiembre de 2018 emitida por el Juzgado Décimo de Familia de Oralidad del Circuito de Medellín, dentro del proceso de sucesión de la causante MAGNOLIA RAMIREZ DE GIRALDO, **ii)** compra realizada mediante escritura pública Nro. 132 del 25 de febrero de 2022 en la Notaría Única de Aguadas, Caldas, **iii)** Escritura Pública Nro. 1337 del 15 de mayo de 2023 de la Notaría Cuarta de Manizales.

En virtud de lo anterior, cuando las relaciones interpersonales de los copropietarios de la cosa común brota de manera que se torna insoportable el seguir en indiviso, es que el legislador consagra las soluciones jurídicas para aniquilar tal estado en el que se encuentra la propiedad. La Comunidad termina conforme al artículo 2340 del código civil por destrucción de la cosa común, por su división, o por reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.

Nadie está obligado a vivir en comunidad, por esta razón desde el derecho romano se contempló la acción denominada “*actio communi dividundo*”, que consiste en dividir si es posible el bien común de forma material, o de lo contrario proceder a su venta para repartir los resultados conforme a las cuotas respectivas.

Por su parte, los dispositivos normativos de orden procesal establecen que, “*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*”; y, dispone que en los demás casos procederá su venta. (Art. 407 del CGP).

3.4. El asunto sometido al escrutinio de la Jurisdicción. El Caso Concreto.

Descendiendo al caso concreto, esta judicial encuentra que, de los medios de convicción aportados al escrito introductor, se puede colegir con brillantez que las partes en contienda son propietarias en común y proindiviso del inmueble en cuestión.

En cuanto a la actitud de la pasiva, se tiene que surtida en debida forma su notificación e integración al litigio, en réplica al libelo demandatorio todos se allanaron a las pretensiones del caso, de forma tal que no hubo oposición a la división y al subsiguiente registro de la venta en la Oficina de Registro de esta localidad; situación que pondría el inmueble en estado de proceder con su remate, cuyo valor está sustentando en el informe de avalúo que reposa en la carpeta de anexos de la demanda, tasado en la suma de \$206.017.000.

Para ello, debe observarse el contenido del artículo 409 del C.G.P. que en su literalidad establece que *“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado 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; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá”*. (Subrayado por el Despacho)

De ahí que al no haberse efectuado reparo alguno respecto del valor tasado por el perito evaluador, se acogerá su valor para efectos de proceder con el remate del inmueble, sin perjuicio de la facultad que tienen las partes de pactar de común acuerdo el valor del inmueble, antes de fijarse fecha para la licitación.

5. Conclusión.

Con todo, se ordenará la división *ad-valorem* del bien inmueble identificado con folio de matrícula número 102-9153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguadas, se dispondrá su secuestro, para lo cual se comisionará a la Alcaldía Municipal de la localidad, para que proceda de acuerdo a lo previsto en la Ley 2030 de 2020, designando como secuestre al auxiliar de la justicia JESÚS MARÍA DÍAZ.

Se abstendrá el despacho de condenar en costas a los demandados, en virtud de que no hubo oposición.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, Caldas,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división *ad valorem* y por ende la venta en pública subasta del inmueble distinguido con folio de matrícula número 102-9153 conforme a lo previsto en el artículo 411 del CGP; ello dentro del presente proceso divisorio instaurado por AMPARO, JORGE HERNÁN Y LUZ ESTELLA GIRALDO RAMIREZ, actuando a través de apoderado judicial, contra GLORIA LUZ, JHON JAIRO, CÉSAR AUGUSTO Y JORGE IVAN GIRALDO RAMIREZ E IRENE BETANCUR MARTINEZ, en los siguientes porcentajes;

NOMBRE DEL COMUNERO	PORCENTAJE (%)
DEMANDANTES:	
1. AMPARO GIRALDO RAMIREZ	5.56%
2. JORGE HERNÁN GIRALDO RAMIREZ	5.56%
3. LUZ ESTELLA GIRALDO RAMIREZ	5.56%
DEMANDADOS	
1. GLORIA LUZ GIRALDO RAMIREZ	8.34%
2. CÉSAR AUGUSTO GIRALDO RAMIREZ	33.32%
3. IRENE BETANCUR MARTÍNEZ	30.54%
4. JORGE IVÁN GIRALDO RAMÍREZ	5.56%
5. JHON JAIRO GIRALDO RAMIREZ	5.56%
TOTAL DE LOS DERECHOS	100%

SEGUNDO: ORDENAR el secuestro previo del bien, acorde con lo indicado en el artículo 411 ibídem. En consecuencia, una vez secuestrado se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo.

TERCERO: COMISIONAR a la Alcaldía de Aguadas, Caldas, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 102-9153, quien a través de las autoridades policivas garantizará la efectividad de la orden judicial, tal como lo dispone la Ley 2030 de 2020. A dicha autoridad policiva se le concede la facultad de fijar los honorarios del secuestro, para lo cual se expedirá el respectivo despacho comisorio.

CUARTO: DESIGNAR como secuestre al auxiliar de la justicia JESÚS MARÍA DÍAZ. Por secretaría, comuníquese lo pertinente.

QUINTO: En firme el presente auto podrá la parte demandada hacer uso del derecho de compra, dentro del término consagrado en el artículo 414 del CGP.

SEXTO: Sin condena en costas por lo expuesto en la motiva.

NOTIFÍQUES Y CUMPLASE

**MARÍA MAGDALENA GÓMEZ ZULUAGA
JUEZ**

Firmado Por:

Maria Magdalena Gomez Zuluaga

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Aguadas - 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: **c25e7b726a61d18d15449d9232ee6ed7e00123837f06e9019029cd81f3a77b81**

Documento generado en 18/09/2024 04:47:11 PM

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