

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ, CALDAS

Cuatro (04) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Auto interlocutorio No. 087

Rad. 2020 – 00041 - 00

I. ASUNTO A RESOLVER

Acomete el Despacho el resolver sobre la pretensión de división AD-VALOREM del inmueble distinguido con folio de matrícula No. 100-33995, objeto del presente proceso divisorio promovido por la señora ZULMA CASTAÑO DE SUAREZ frente a la señora OMayra Castaño Quintero.

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 la calle 11 número 6-61 A 6-75 y por la carrera 7, con los números 10-76 y 10-78, del área urbana del Municipio de Chinchiná, Departamento de Caldas cuyo folio de matrícula inmobiliaria corresponde al número 100-33995 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

El bien objeto de división *ad-Valorem* está comprendido dentro de los linderos descritos en la demanda, el inmueble descrito en el ordinal anterior, fue adquirido por las comuneras mediante adjudicación en liquidación de la comunidad en proceso divisorio, hecha por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, a través de la providencia del 11 de septiembre de 2018, e igualmente se colige que las partes en contienda son los titulares del derecho de dominio en un porcentaje igual del 50% cada uno.

La demanda en mención, se admitió mediante auto interlocutorio No. 00041 del tres (03) de julio de 2020 y notificada a la demandada por correo electrónico, quien dentro del término de traslado contestó la demanda pero no se alegó pacto de indivisión en la demanda se deprecó el

reconocimiento de mejoras, e igualmente tampoco se aportó otro dictamen que controvirtiera el adjuntado con el libelo genitor, 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

1. Presupuestos procesales y causales de nulidad

En primer lugar, es preciso destacar que este 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 otea reunidos los presupuestos procesales para adoptar una decisión de fondo.

Como se advierte, se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales exigidos en este tipo de trámites. Es así como en razón de la cuantía, la naturaleza de la acción y el domicilio de la demandada, este Despacho es competente para conocer del proceso; tanto demandante y demandada están legal y debidamente representados, las partes tienen capacidad para ser partes y para comparecer al proceso; igualmente se tiene que la demanda fue presentada en debida forma.

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

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 t3pico, precisamente el profesor Juan Carlos Canosa Torrado¹, expone que “...De gran importancia es establecer con toda claridad **qui3nes pueden comparecer al proceso como partes, qui3nes pueden solicitar la divisi3n del bien com3n, y contra qui3n o qui3nes se dirige la demanda**. El proceso divisorio, por su misma naturaleza, es uno de aqu3llos en los cuales, desde la demanda, se debe establecer con absoluta claridad y sin lugar a dudas, **qui3nes est3n legitimados en causa por activa y por pasiva**. El art3culo 467 del C. de P. C., estatuye: (...) Es obvio que **solo est3n legitimados como partes en el proceso los comuneros**. Si son varios los demandados, se deber3 dirigir la demanda contra todos, porque se trata de un litisconsorcio necesario (art. 83), siendo indispensable integrarlo, pues su falta de integraci3n conducir3 el proceso a una sentencia inhibitoria por falta de este presupuesto procesal...” (Se destaca por el juzgado).

Merced a lo anterior, es por dem3s obligatorio acompa1ar “la prueba de que **demandante y demandado son condue1os**”; vale decir, debe despejarse desde el comienzo si quienes demandan la divisi3n est3n leg3tımamente habilitados para ello y, de paso, si los sujetos pasivos se1alados en la misma demanda ciertamente tienen la condici3n de comparecer al juicio, esto es, que tanto a los unos como los otros le asista la calidad de “**comuneros**” o “**condue1os**” de la cosa objeto de divisi3n; situaciones de ındole jur3dico-procesal, que de manera cristalina demarca el art3culo 406 del CGP.

Aplicadas las anteriores premisas al caso bajo examen, encuentra el juzgado que se halla satisfecho el presupuesto de la legitimaci3n tanto activa como pasiva, en tanto que las se1oras ZULMA OCAMPO DE SUAREZ y Omayra Casta1o Quintero son propietarios, en com3n y proindiviso del inmueble ubicado en la calle 11 n3mero 6-61 A 6-75 y por la carrera 7, con los n3meros 10-76 y 10-78, del 3rea urbana del Municipio de Chinchin3, Departamento de Caldas. As3 se desprende no s3lo del folio de matr3cula inmobiliaria N3 100-33995, si no de la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchin3, el 11 de septiembre de 2018, mediante las cuales se les adjudic3 el inmueble en la liquidaci3n de comunidad en proceso divisorio.

¹ El PROCESO DIVISORIO, Primera Edici3n, 1991, Ediciones Doctrina y Ley. P3gs. 76-77

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”*².

Dentro de las múltiples razones por la cuales tiene su génesis la Comunidad está el hecho de la herencia que deja el causante a sus herederos, cuando varias personas adquieren la propiedad del derecho real en cuotas partes, o en la liquidación de una sociedad patrimonial, germinada por el hecho del matrimonio de la unión marital, según corresponda, tal como sucedió en el *sub lite*.

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

² Bienes. Undécima Edición. 2008. Editorial Comlibros. Pag. 239.

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.

El compendio sustancial en cita consagra en el artículo 1374 que "*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*". El artículo 2334 establece que "*Todo comunero puede 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 sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de veinte años si fuere posible*".

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).

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

Descendiendo al caso concreto, este judicial encuentra que, de los medios de convicción aportados al escrito genitor, se puede colegir con brillantez que los señores ZULMA OCAMPO DE SUAREZ y Omayra Castaño Quintero, son propietarios en común y proindiviso del bien inmueble identificado en los hechos y con folio de matrícula No. 100-33995.

Igualmente, es de anotar que dentro del presente proceso divisorio ya existe avalúo total del inmueble, el cual fue allegado por la parte demandante y respecto del cual la demandada no se opuso; por lo tanto, y por razones de orden práctico y de economía procesal, procede el decreto de la venta de la cosa común, conforme a lo dispuesto en el artículo 409 del CGP, el cual consagra que *“(...) 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”*.

Pues bien, si tenemos en cuenta que el inmueble de propiedad de los señores ZULMA OCAMPO DE SUAREZ y OMayra Castaño Quintero no admite la división material en los términos indicados en el artículo 407 de la obra adjetiva en cita, tal como lo dictaminó el perito que se hace a folios 19 a 42 del dossier, hemos de concluir que la división más acorde es la venta del mismo, para que una vez en firme el presente auto se remate el inmueble en pública subasta, y realizadas las actuaciones contempladas en el artículo 411 del CGP, se proceda con la distribución de los rubros provenientes de la almoneda atendiendo los respectivos porcentajes del derecho de cada comunero.

Dicho, en otros términos, de cara a las preceptivas procesales y a la conducta desplegada por la parte pasiva, la conclusión que se ciñe al derecho es la de establecer la división *ad-Valorem* del bien raíz cuya titularidad se encuentra en una comunidad.

Ahora bien, en relación con lo afirmado por la demandada en el escrito obrante a folios 124 a 134 del legajo, este judicial atisba que varios de sus pedimentos son improcedentes y otros anticipados, ello en virtud de los siguientes razonamientos:

En primer lugar, en lo referente al reconocimiento de los valores relacionados con los pagos por agua y otras facturas, es necesario recordar que el ordenamiento procesal civil establece en el artículo 413 una decisión reservada para determinar los gastos de la división y a la parte que corresponde su cancelación, razón por la cual, los pedimentos intercalados serán solventados en el respectivo acto procesal.

En segundo término, no es objeto de este proceso el reconocimiento y pago de sumas de dinero plasmadas en facturas, valorización, predial y otras facturas, donde el legislador ha establecido otros medios ordinarios para ello; pues es diáfano que estamos en presencia de un proceso declarativo especial, donde su finalidad esencial es finiquitar el estado incomodo que en ocasiones genera el cuasicontrato de la comunidad.

Así las cosas, para dichos efectos se debe partir del supuesto común de la división cual es el avalúo del bien a dividir o rematar, y en este caso particular el presentado con la demanda se da un avalúo total del inmueble **QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES, SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL VEINTIDOS PESOS M/CTE (\$599.641.022,00)** el cual será el precio base de subasta, para cuyo trámite tal y como regla el Art. 411 ibidem; como el bien se encuentra debidamente secuestrado se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para ser postura será el total del avalúo mencionado, el cual no fue objetado por la demandada, sin perjuicio del derecho de las partes de señalar el precio y base el remate antes de fijarse la fecha para la licitación.

5. Conclusión.

Con todo, se ordenará la división *ad-valorem* del bien inmueble identificado con folio de matrícula número 100-33995, disponiéndose de la venta en pública subasta conforme a lo previsto en el artículo 411 del C.G.P. y teniendo como avalúo el aportado al juicio declarativo.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO.- Previo a distribuir su producto entre los condueños proporcionalmente a sus derechos en el mismo, se **DECRETA LA DIVISIÓN AD-VALOREM** y por ende la venta en pública subasta del inmueble distinguido con folio de matrícula número **100-33995** conforme a lo previsto en el artículo 411 del CGP; ello dentro del presente proceso divisorio

instaurado por **ZULMA CASTAÑO DE SUAREZ** contra **OMAYRA CASTAÑO QUINTERO**.

SEGUNDO.- Advertir que para efectos de la subasta pública, el bien se encuentra debidamente secuestrado.

TERCERO.- Se tiene como avalúo total del inmueble materia de este proceso, para efecto del remate la suma de **QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL VEINTIDOS PESOS M/CTE (\$599.641.022,00)**

CUARTO.- No condenar en costas por cuanto no se causaron

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS

JUEZ

<p>JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL La providencia anterior se notifica en el Estado Electrónico No. 014 de marzo/5/2021 JAIRO ANDRÉS QUINTERO RAMÍREZ SECRETARIO</p>
