JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN

DOS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES

Ref : 19001310300620220022800
DEMANDANTE: FREDY HERNAN ARIAS ORTEGA
DEMANDADA: ZULLY ALEJANDRA TORRES RAMIREZ

Procede el despacho mediante la presente providencia a resolver sobre las pretensiones de la demanda de venta de bien común presentada por la Dra. SANDRA LILIANA ZUÑIGA LOPEZ, identificada con la cédula de ciudadanía Nº 34561007 y T.P. Nº 74055 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial del señor FREDY HERNAN ARIAS ORTEGA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 76.357.424; en contra de la copropietaria ZULLY ALEJANDRA TORRES RAMIREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No 1.061.717.296 de Popayán.

ANTECEDENTES

1.- En la demanda instaurada solicitó el señor FREDY HERNAN ARIAS ORTEGA se declarará terminada la copropiedad formada entre él y ZULLY ALEJANDRA TORRES RAMIREZ; y se decrete la venta del Inmueble ubicado en la ciudad de Popayán, en la calle 55 N # 13 – 59, casa # 039, manzana 1, urbanización Villa del Viento, identificada con la matricula inmobiliaria No 120 – 121420, código catastral No 01010000054108180000020; y se halla alinderado de manera general así: POR EL NORTE: EN 13.30 metros con casa 0.37, código catastral No 010105410034801; POR EL SUR: En 13.30 metros con casa 039, código catastral No 010105410020801; POR EL ORIENTE: En 6.00 metro con vía interna; POR EL OCCIDENTE: En 6.00 metro con casa 053, código catastral No 010105410035801.

2- Como fundamento de tales pretensiones se expresó, en breve síntesis, que las partes son propietarias en común y proindiviso del citado inmueble en el cual no se ha pactado indivisión sobre tal bien, lo que permite que se solicite mediante sentencia la venta del bien común.

3- El presente proceso se hizo necesario, considerando que la parte demandada de manera sistemática ha negado la posibilidad de un acuerdo, ha impedido el acceso al copropietario del bien inmueble, pues actualmente en él reside con la hija que tuvieran de anterior unión con el demandante, su actual pareja y su hija nacida recientemente.

4- El bien en copropiedad de las partes en litigio ha sido valorado por el perito avaluador, ingeniero VIRGILIO ALONSO GALVIS PAZ, con RAA –AVAL /79299311, el perito ha valorado el bien indicando que el estado de conservación del mismo es normal para su nivel de antigüedad, no se han realizado mejoras, otorgando un valor de adoptado de DOSCIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS M/CTE ($ 211.981.000.oo), dicho dictamen ha sido asumido por la parte demandante en este asunto.

5- En la contestación la parte demandada dio respuesta al libelo por medio de apoderada judicial, en la cual manifiesta que no ha aceptado la venta del bien inmueble porque ella está cancelando las cuotas del crédito hipotecario desde el año 2018 y también por cuanto es bien patrimonial de la hija procreada de dicha unión entre demandante y demandado.

6- La parte demandada también manifiesta que las dos partes llegaron a un acuerdo verbal en donde el señor FREDY HERNAN ARIAS ORTEGA le dijo a la señora ZULLY ALEJANDRA TORRES que solo iba a reclamar la suma que él había aportado para la compra del inmueble tal suma se estima en cuarenta millones de pesos ($40.000.000), de los cuales la demandada ya realizó un abono de ocho millones de pesos ($8.000.000).

CONSIDERACIONES

Los artículos 406 a 418 del código general del proceso proporcionan los instrumentos legales para que se ponga fin al estado jurídico de indivisión, al permitir que todo comunero pueda pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. En este caso el actor se inclinó por la última de esas opciones.

Así que para determinar si se le concede o no la pretensión a la parte demandante se entrará a valorar las pruebas aportadas oportunamente al proceso como lo fueron:

- Copia de las escrituras pública número 4868 de fecha 27 de septiembre de 2014, suscrita ante el Notaria Tercera de Popayán.
- Certificado de tradición especial No 120-12140 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, documento que da cuenta de la situación jurídica del bien y su tradición, conforme se dispone en el Art. 406 del C.G. del P.

Ambas enunciadas en la demanda en el acápite de pruebas numerales 1 y 3 respectivamente en donde se evidencia que el inmueble objeto del litigio tanto en la escritura pública como en el certificado de tradición de fecha 27 de enero de 2022 en anotación número 19 Fecha 06-10-2014 tiene una limitación al dominio ya que está

afectado a vivienda familiar (0304), ante lo cual se entra a analizar el alcance de dicha limitación:

La Ley 258 de 1996, por la cual se establece la afectación a vivienda familiar y se dictan otras disposiciones, dice en el artículo 4º:

"Levantamiento de la afectación. Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificada por el juez.

2. Cuando la autoridad competente decrete la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.

3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.

4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.

5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.

6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.

7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

Parágrafo 1. En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.
Parágrafo 2. Modificado por el art. 2, Ley 854 de 2003. La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidades de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges.

De conformidad con el artículo 12 de la misma ley, sus disposiciones también se aplican a los compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años.

De acuerdo con la norma citada el levantamiento de la afectación a vivienda familiar, procede por el acuerdo de los cónyuges o compañeros permanentes; por decisión judicial, en los casos que enlista la última norma transcrita y de pleno derecho por la muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges.

Así que mientras no se acuda a los mecanismos que la misma ley consagró para los efectos que se acaban de indicar, el dominio sobre los bienes afectados con vivienda familiar se mantienen vigentes como medida para proteger el núcleo familiar.

En Sentencia C-664 de 2008. MP. José Gregorio Hernández Galindo Sobre la afectación a vivienda familiar, ha dicho la Corte Constitucional:

"5. El artículo 42 de la Constitución Política reconoce la posibilidad de establecer limitaciones al derecho de propiedad a favor de la protección superior de la familia, como principio fundante y valor axiológico del Estado colombiano, según lo reconocen los artículos 1° y 2° de la Carta Fundamental. Para el efecto, la norma constitucional en cita admite como una de las garantías constitucionales previstas para defender a la institución familiar, la posibilidad de decretar conforme a la ley, la existencia de un patrimonio familiar inembargable e inalienable.

Con el objeto de hacer realidad el mandato constitucional reseñado, el legislador paulatinamente ha proferido un conjunto de leyes que se dirigen a velar precisamente por la protección de dicha institución familiar, entre ellas, el ordenamiento civil reconoce en la actualidad las siguientes: (i) El patrimonio de familia, regulado por las Leyes 70 de 1931 , 9ª de 1989 , 3ª de 1991 , 495 de 1999 y 546 de 1999 ; (ii) La afectación a vivienda familiar, prevista en las Leyes 258 de 1996 y 854 de 2003 ; y finalmente; (iii) El patrimonio de familia sobre el único bien urbano o rural perteneciente a la mujer (u hombre) cabeza de familia, de conformidad con la Ley 861 de 2003.

Dicha competencia del legislador para establecer distintos mecanismos de protección familiar y para disponer el alcance jurídico de los atributos que se predican de cada uno de ellos, ha sido reconocida por la Corte en los siguientes términos:

"Si el legislador está facultado para establecer el patrimonio familiar, es obvio que tiene atribución para consagrar reglas específicas sobre aspectos patrimoniales que importan sustancialmente a la familia, como la vivienda, con el objeto de brindarle una protección acorde con los postulados constitucionales. Y, desde luego, puede también señalar las características y consecuencias que en el mundo del Derecho tiene la decisión de erigir determinados inmuebles en patrimonio de familia, así como la concreta de establecer sobre bienes inmuebles el gravamen de su destinación a vivienda familiar. Y, por supuesto, será igualmente la ley la que defina, en cuanto a tal patrimonio, el ámbito jurídico y la cobertura

de las notas de inalienabilidad e inembargabilidad. En otros términos, si puede el legislador determinar o no el patrimonio familiar, la ley goza necesariamente de autorización constitucional para disponer en qué aspectos se entiende inalienable el patrimonio afectado y el alcance de la inembargabilidad que de él se predica…"

Por los argumentos anteriores permiten deducir que en el asunto sometido a estudio no procede la venta del inmueble referido, porque está afectado a vivienda familiar ya que a la fecha se encuentra vigente como lo acreditan el respectivo certificado de tradición, máxime cuando las partes en conflicto tiene una hija común, como lo demuestra el documento de registro civil de nacimiento aportado en la contestación.

A pesar del derecho de propiedad que tienen el titular del bien y como lo enuncia el artículo 1374 derechos de los coasignatarios "*Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión*", no se puede desconocer los preceptos legales que limitan el derecho de dominio y jurisprudencia constitucional que protege la vivienda familiar.

Por ello no podría este despacho decretar la venta de la cosa común, atendiendo a la inscripción de la afectación a vivienda familiar que no permite su enajenación, Quedando claro que para disponer de la venta del bien inmueble que se encuentra afectado a vivienda familiar, es necesario que con antelación se proceda a su respectiva cancelación, tal como lo indica la jurisprudencia citando a la Sala Unitaria Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira en decisión sobre recurso de apelación de fecha 16 de junio de 2014, Expediente 66001-31-03-001-2009-00241-03 MP: Claudia María Arcila. "*Con lo anterior se quiere significar, que la cancelación de tales limitaciones al ejercicio del derecho de dominio, han debido producirse antes de la fecha en que se dictó el auto impugnado, sin que pueda perderse de vista la improcedencia de cualquier solicitud tendiente a obtener la modificación o levantamiento de dichos gravámenes en el curso de este proceso divisorio, porque la competencia para decidir sobre una pretensión de tal naturaleza, por lo menos en cuanto a la afectación a vivienda familiar, según el artículo 10 de la Ley 258 de 1996, radica en el juez de familia*".

Además el código general del proceso en su artículo 21 numeral 12 establece la competencia de los jueces de familia en única instancia para conocer "*de la constitución, modificación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar, sin perjuicio de la competencia atribuida a los notarios*", para efectos de levantar la limitación al dominio.

Por lo expuesto y con base en el artículo 409 del CGP inciso final se negara la venta del bien común pretendida por la parte demandante.

RESUELVE

PRIMERO: N**EGAR** la venta de bien común solicitada en la demanda de división de bien común presentada por el señor FREDY HERNAN ARIAS ORTEGA, en contra de la copropietaria ZULLY ALEJANDRA TORRES RAMIREZ.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA

NOTIFICACION

La presente providencia se notifica por anotación en estado electrónico No. 155 hoy 3 de Octubre de 2023
Fijación a las 08:00 a.m.

ANA RAQUEL MARTINEZ DORADO
Secretaria