

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**Manizales, treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).**

Procede el Despacho mediante este proveído a decretar la división ad-valorem del bien inmueble, ubicado en la calle 15 No. 19-44 de esta ciudad con ficha catastral 104000000690005000000000 y matrícula inmobiliaria No. 100-107042, delimitado por los siguientes linderos:

###Por el Sur, Norte y occidente con teresa Cardona en 7,20 metros; por el Oriente con Hernando Loaiza y por el sur con Moisés Toro en 7,20 metros, tal como consta en la escritura pública 262 de 1996###.

División que fue solicitada, a través de apoderado judicial, por la señora ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO.

Siendo demandado el señor CARLOS EMILIO SERNA GONZÁLEZ.

ANTECEDENTES

La señora ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO, solicitó la división ad-valorem del bien inmueble, ubicado en la calle 15 No. 19-44 de esta ciudad con matrícula inmobiliaria No. 100-107042 y ficha catastral 104000000690005000000000, delimitado por los siguientes linderos: *###Por el Sur, Norte y occidente con teresa Cardona en 7,20 metros; por el Oriente con Hernando Loaiza y por el sur con Moisés Toro en 7,20 metros###*, linderos que constan en la escritura pública 262 de 1996*###*.

De igual modo solicita la demandante *“se condene al demandado CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ a pagar, si es preciso con la propiedad que ostenta del bien inmueble, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, los cuales constan del pago de los cánones de arrendamiento que dejó de percibir desde el momento en que se adjudicó el 75% en favor de mi prohijada por sentencia judicial, hasta el momento en que se haga la entrega efectiva del inmueble, suma que se tasa en el monto de TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL TRECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$37'771.334), /.../”*

Los hechos que dan fundamento a la solicitud de División se compendian de la siguiente forma:

La señora ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO y el señor CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ son propietarios en común y proindiviso de un inmueble en Manizales,

ubicado en la calle 15 No 19 - 44. La propiedad está registrada bajo la matrícula inmobiliaria número 100-107042 y la ficha catastral 104000000690005000000000.

La comunidad se originó mediante la adjudicación del 75% del inmueble realizada el 25 de enero de 2017 por el Juzgado Segundo de Ejecución Civil Municipal a favor de la demandante ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO dentro del proceso ejecutivo con garantía real adelantado por ésta en contra de LUZ MARINA SERNA GONZÁLEZ, JUAN DE DIOS SERNA GONZÁLEZ, MARÍA INÉS SERNA GONZÁLEZ Y ALBERTO SERNA GONZÁLEZ.

Se dice en la demanda que el señor CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ, propietario del 25% del inmueble ha estado utilizándolo, y actualmente lo tiene arrendado, percibiendo los frutos. El demandado autorizó inicialmente a familiares a ocupar el inmueble sin consentimiento de la demandante y sin reconocerle valor por la ocupación. Ha habido contratos de arrendamiento a terceros, pero no se tienen detalles sobre los valores percibidos ni los contratos en sí.

A pesar de varios intentos de negociación, no ha sido posible llegar a un acuerdo con el demandado en relación a la entrega o pago de cánones de arrendamiento. El señor CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ ocupa la mayoría del inmueble, impidiendo el acceso incluso a la parte demandante.

Desde el año 2017, es la demandante quien ha asumido el pago del predial, siendo el señor SERNA GONZÁLEZ deudor del 20% de dichos pagos.

Solo hasta el 3 de septiembre de 2021 la Inspección Quinta Urbana de Manizales entregó simbólicamente el inmueble a la demandante.

El señor CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ no reconoce los derechos de la señora GIL AGUDELO sobre la propiedad y no ha respondido a requerimientos.

Ante el desconocimiento del valor de los cánones de arrendamiento, presuntamente, recibidos por el demandante, en la demanda se hicieron las siguientes proyecciones:

El valor del canon de arrendamiento para el año 2017 a reconocer por el 75% de propiedad del demandante fue de \$605.902, basado en el avalúo catastral de \$53.858.000.

En el año 2018, el canon de arrendamiento por el 75% de propiedad de la señora GIL AGUDELO se estipula en la suma de \$624.082, partiendo de un avalúo catastral de \$55.474.000.

Auto notificado por estado del 31 de agosto de 2023

Para el año 2019, el canon de arrendamiento por el 75% de propiedad de la señora GIL AGUDELO fue de \$624.082, partiendo de un avalúo catastral del bien de \$55.474.000.

En el año 2020, el canon de arrendamiento por el 75% de propiedad de la señora GIL AGUDELO se estableció en \$662.085, partiendo de un avalúo catastral del bien de \$58.852.000.

En el año 2021, el canon de arrendamiento por el 75% de propiedad de la señora GIL AGUDELO alcanzó los \$681.952, partiendo de un avalúo catastral del bien de \$60.618.000.

Se informó al juzgado que el inmueble objeto de la demanda tiene un avalúo catastral de SESENTA MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS COP (60.618.000).

De acuerdo con lo dicho en el escrito genitor, por su estado y conformación el bien no soporta división material.

Los comuneros no pactaron indivisión, por lo que es procedente solicitar la división ad-valorem del bien común.

Por auto del 15 de febrero de 2022 se admitió la demanda, que correspondió por reparto a este Despacho judicial, y en consecuencia se dispuso notificar al demandado con entrega de copia del escrito genitor y sus anexos en traslado por el término de 10 días además se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble objeto de división.

El demandado CARLOS EMILIO SERNA GONZALES se pronunció a través de apoderado judicial frente a los hechos de la demanda y solicitó la convocatoria del perito JAIME GUTIERREZ AGUIRRE a audiencia para interrogarlo al no estar de acuerdo con el dictamen presentado con el escrito genitor, de conformidad al artículo 409 del C.GP.

El día 27 de junio de 2023, se procedió con el interrogatorio al perito JAIME GUTIERREZ AGUIRRE, el cual respondió las preguntas formuladas por esta funcionaria y a las preguntas formuladas por el apoderado de la parte demandada.

En cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 411 del CGP, procede el Despacho a decretar la división ad - valorem del bien inmueble objeto de litigio, previas las siguientes

Auto notificado por estado del 31 de agosto de 2023

CONSIDERACIONES

Dice el artículo 2322 del Código Civil, que “(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”, quiere decir lo anterior que la comunidad es el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular.

Ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en indivisión, lo que implica que cualquiera de ellos puede pedir la división material de la cosa o su venta para que se distribuya entre todos el producto de la misma de acuerdo al derecho de cada uno.

Es así como el inciso primero del artículo 406 del CGP autoriza a todo comunero para pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, reza así la norma en cita:

“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 respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

Ahora bien, cuando un inmueble no es susceptible de partición material, como en el caso que nos ocupa, procederá la división ad-valorem, es decir, la venta de la cosa común y la distribución de su producto entre los comuneros en proporción a la cuota que cada uno de ellos tenga dentro de la comunidad, en la forma y términos establecidos en el artículo 411 de la codificación en cita.

Establece la norma en cita: “Trámite de la venta. En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.

Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

/.../

Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo.

El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.

Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.

Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas”.

Cuando de división ad-valorem se trata, los artículos 2336 del Código Civil y 414 del CGP otorgan a los comuneros demandados derecho de compra, el cual podrá ser ejercido dentro de un término de tres días contados a partir de la ejecutoria de este proveído. El derecho de compra a que se refieren las prealudidas normas es para los demandados de manera exclusiva.

En el caso objeto de examen quedó acreditado que tanto la demandante como demandado son propietarios en común y proindiviso del bien inmueble objeto de división, el cual fue adquirido de la siguiente forma:

El señor CARLOS EMILIO SERNA GONZÁLEZ, adquirió el 25% del prealudido inmueble por adjudicación en el proceso de sucesión del señor RUBÉN DARÍO SERNA GONZÁLEZ, según escritura pública 262 del 24 de enero de 1996 de la Notaría Cuarta de Manizales. (ver anotación 4 certificado de tradición del inmueble con MI 100-107042 allegado con la demanda PDF 02 folio 18).

Por su parte, la señora ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO adquirió el 75% mediante la adjudicación realizada el 25 de enero de 2017 por el Juzgado Segundo de Ejecución Civil Municipal dentro del proceso ejecutivo con garantía real adelantado por ésta en contra de LUZ MARINA SERNA GONZÁLEZ, JUAN DE DIOS SERNA GONZÁLEZ, MARÍA INÉS SERNA GONZÁLEZ Y ALBERTO SERNA GONZÁLEZ.

Que el inmueble no es susceptible de división material, debiendo por tanto recurrirse a la división ad-valorem, o venta en pública subasta, tal y como lo dispone el artículo 411 del CGP.

Ahora bien, la demandante solicitó el reconocimiento y pago del 75% de los frutos civiles presuntamente producidos por el inmueble desde el año 2017 hasta el 2021, tasados en la suma de \$37.771.334; por su parte el demandado solicitó el reconocimiento de las mejoras presuntamente realizadas sobre el bien común, las cuales según se dijo en el escrito de contestación de la demanda tuvieron un costo de \$6.500.000

Para resolver sobre estos aspectos debemos tener en cuenta el siguiente precedente normativo:

Artículo 717 del Código Civil: *“Frutos Civiles. Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran”.*

Seguidamente el artículo 718 Código Civil indica *“Derechos sobre los frutos civiles. Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales”.*

Ahora bien, el Artículo 2322 de la codificación en cita establece: *“Cuasicontrato de comunidad. 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”.*

Y el Artículo 2323 reza: *“Derechos de los comuneros sobre la cosa común. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.*

Artículo 2327. *“Contribuciones por obras y reparaciones. Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.*

Artículo 2328. *“División de los frutos>. Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.*

De otra parte, el artículo 412 del CGP, en cuanto a la oportunidad del comunero para reclamar las mejoras plantadas sobre el bien común, establece: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras”.*

Con vista en lo expuesto, debe concluirse que en el proceso divisorio es procedente que se reclame el valor de los frutos civiles producidos por el bien, reclamo válido por los comuneros que disfrutaron de dichos frutos, así como que se reclame el valor de las mejoras efectuadas por uno de los comuneros en beneficio del bien común; sin embargo, en ambos casos, es requisito sine qua non, que el o los reclamantes demuestren que el bien produjo los frutos o las mejoras reclamadas, así como su valor.

En el caso objeto de análisis, la demandante pretende el reconocimiento de unos frutos sin que se hubiera acreditado que los mismos se causaron, esto es, que en efecto el señor SERNA GONZÁLEZ arrendo parte del inmueble ni cuanto recibió efectivamente por concepto de cánones de arrendamiento.

Ahora bien, en el dictamen pericial allegado con la demanda, se establecen los valores que, de acuerdo con el valor comercial del predio, podían tener los cánones de arrendamiento; empero, ello no es prueba de que hayan sido las sumas realmente recibidas por el demandado.

Por su parte, el demandado reclamó el pago de unas mejoras que no determinó de manera clara y precisa, además que no acompañó el dictamen en el que se especifiquen y se valoren.

En consecuencia, no se reconocerán a favor de la señora ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO los frutos civiles reclamados, ni se reconocerán a favor del demandado CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ el valor de las mejoras deprecadas.

Finalmente, al no haberse presentado oposición a las pretensiones es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, para lo cual se efectuarán los siguientes pronunciamientos:

i) Se decretará la división ad – valorem del bien objeto de litigio; es decir, se ordenará la venta en pública subasta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 100-107042;

ii) Se tendrá en cuenta el avalúo presentado con la demanda y que obra a folios 53 a 83 del PDF1, según el cual el valor comercial del bien inmueble objeto de división es CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS. (\$187.463.474, 67).

iii) Se advertirá a las partes que, si llegan a un acuerdo con antelación a la fijación de fecha para la licitación, podrán señalar el precio y la base del remate.

iv) Se ordenará el secuestro del bien inmueble, ubicado en la calle 15 No. 19-44 de esta ciudad con matrícula inmobiliaria No. 100-107042 y ficha catastral 104000000690005000000000, delimitado por los siguientes linderos: ###Por el Sur, Norte y occidente con teresa Cardona en 7,20 metros; por el Oriente con Hernando Loaiza y por el sur con Moisés Toro en 7,20 metros, tal como consta en la escritura pública 262 de 1996###. inmueble de propiedad en común y proindiviso de la demandante ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO y del señor CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ. Para la práctica de la diligencia de secuestro se comisionará al señor Alcalde de Manizales; por secretaría líbrese el respectivo despacho comisorio.

v) Se advertirá al demandado que, dentro de un término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de este proveído, podrán hacer ejercicio del derecho de compra.

vi) Finalmente y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 413 ibidem, se advertirá que los gastos comunes de la división ad-valorem serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que entre ellos se convenga otra cosa.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la división ad- valorem y en consecuencia la venta en pública subasta del bien inmueble, ubicado en la calle 15 No. 19-44 de esta ciudad con matrícula inmobiliaria No. 100-107042 y ficha catastral 104000000690005000000000, delimitado por los siguientes linderos: ###Por el Sur, Norte y occidente con teresa Cardona en 7,20 metros; por el Oriente con Hernando Loaiza y por el sur con Moisés Toro en 7,20 metros, tal como consta en la escritura pública 262 de 1996###. inmueble de propiedad en común y proindiviso de la demandante ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO y del señor CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ.

SEGUNDO: Se tendrá en cuenta el avalúo presentado con la demanda, según el cual el valor del bien inmueble objeto de división es CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS. (\$187.463.474, 67)..

TERCERO: Se advierte a las partes que, si llegan a un acuerdo con antelación a la fijación de fecha para la licitación, podrán señalar el precio y la base del remate.

CUARTO: Se ordena el secuestro del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-107042, el cual se encuentra debidamente identificado y alinderado. Para la práctica de la diligencia de secuestro se comisiona al señor Alcalde de Manizales; por secretaría líbrese el respectivo despacho comisorio.

QUINTO: Se advierte al demandado que, dentro de un término de tres (3) días contados a partir de la ejecutoria de este proveído, podrán hacer ejercicio del derecho de compra.

SEXTO: Por lo expuesto en la parte motiva de este proveído, no se reconocerán a favor de la señora ANDREA BIBIANA GIL AGUDELO los frutos civiles

reclamados, ni se reconocerán a favor del demandado CARLOS EMILIO SERNA GONZALEZ el valor de las mejoras deprecadas.

SÉPTIMO: Finalmente y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 413 ibidem, los gastos comunes de la división ad-valorem serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que entre ellos se convenga otra cosa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

Firmado Por:
Beatriz Elena Otalvaro Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Manizales - 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: **5c19fe7050048422d0ee1c930c22077aec6669a10e1ea175c2885496cbf4820a**

Documento generado en 30/08/2023 05:19:46 PM

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