

CONSTANCIA: 2 de mayo de 2022. A Despacho de la señora Jueza para resolver, informándole que el término de traslado de la demanda se encuentra vencido y se hace necesario dar continuidad al presente proceso.

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO
Secretario



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTÍA
POPAYAN CAUCA
j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Popayán, dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: VENTA BIEN COMUN Y/O DIVISORIO
DEMANDANTE: ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN
DEMANDADO: JESUS EDISIÓN CAICEDO
RADICADO: 014003002-2021-00309-00

INTERLOCUTORIO No. 862

Procede el Despacho mediante este proveído a decretar la división ad-valorem, en relación al inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 120-168821 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán con matrícula catastral 010201860162801, determinado por sus linderos generales y específicos, contenidos en el numeral 1° de los hechos de la demanda, consistente en una casa de habitación, ubicada en la Carrera 15 No. 8N-188, casa 10 del conjunto Residencial Pontevedra de Popayán, Cauca.

ANTECEDENTES:

Los hechos que fundamentan la solicitud de división se compendian de la siguiente forma:

1. El señor ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN, adquirió por sentencia No. 031 del 09-04 de 2018 proferida por el juzgado Segundo de Familia de Popayán Cauca, 34.929 acciones de dominio por adjudicación de liquidación de la sociedad patrimonial de hecho entre compañeros permanentes, con la señora RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS, acciones que fueron radicadas sobre el predio encartado en este asunto.

2. Mediante escritura No. 2823 del 16 de julio de 2019 de la Notaria Tercera de Popayán la señora RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS le vende al señor JESUS EDISON CAICEDO los derechos de cuota equivalente a 145.071.000 acciones del inmueble objeto de la venta como se puede

verificar en la anotación No. 14 del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 120-168821.

3. Las acciones del demandado JESUS EDISON CAICEDO en número de 145.071 junto con las 34.929 de ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN suman un total de 180.000.000 que conforman la totalidad del inmueble determinado por sus linderos en el acápite de hechos y pretensiones de la demanda.

4. Aduce la parte actora, que desde la adjudicación de las acciones, hace más de tres años, es el señor JESUS EDISON CAICEDO y su familia quienes hacen uso de la vivienda y por dicho goce y disfrute no pagan al otro propietario de la vivienda ningún emolumento por el uso de la misma en proporción al monto de las acciones como propietarios.

Agrega que no se ha pactado indivisión, que la división material no es procedente y solicita se decrete la venta de la cosa común ya que no desea permanecer en la indivisión.

SINOPSIS PROCESAL:

La demanda fue admitida por auto de fecha 14 de julio de 2021, proveído en el que se ordenó correr traslado al demandado por el término de diez días y el registro de la demanda en la oficina de Instrumentos Públicos.

La notificación personal del libelo introductorio al demandado JESUS EDISON CAICEDO se surtió el 23 de noviembre de 2021, quien dentro del término de traslado contestó la demanda y manifestó su oposición al avalúo comercial del inmueble objeto de la venta y presentó un nuevo avalúo, así como el reclamo de mejoras por valor de \$21.922.274 con base en los documentos que anexó al escrito de contestación.

Mediante auto de siete de febrero de 2022 se requirió al demandado JOSE EDISON CAICEDO para que subsanara el reclamo de las mejoras.

El 15 de febrero de 2022 el demandante a través de su apoderado judicial, presenta escrito donde atiende los requerimientos realizados por el juzgado con auto del 7 de febrero de 2022.

En cumplimiento a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 409 del Código General del Proceso, procede el Despacho a decretar la división incoada, previas las siguientes:

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 todo comunero 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 Código General del Proceso, autoriza a todo comunero para 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 los mejoras si las reclama.”.

Ahora bien, cuando un inmueble no es susceptible de partición material, como es el caso que nos ocupa, se procederá a 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.

Según el artículo 409 del Estatuto Procesal Civil Vigente, expresa **“que si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda el juez decretará, por medio de auto, la venta solicitada”.**

En el presente caso el demandado no alega pacto de indivisión ni formuló oposición a la venta de la cosa común, de donde resulta procedente el decreto de la división en la forma solicitada; no se puede olvidar que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento, y la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material, o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales. Al respecto el artículo 407 del C.G.P. dice:

“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. En los demás casos procederá la venta.”

En cuanto a las mejoras realizadas por cualquiera de los comuneros en el bien a dividir, el artículo 412 dispone lo pertinente para su reclamación acorde con el artículo 206 ibídem.

En el caso concreto, el comunero JESUS EDISON CAICEDO, presentó reclamo de mejoras cuantificándolas en la suma de \$ 21.922.274 representadas en las obras que afirma, realizó en el inmueble objeto de división y como prueba de las obras efectuadas, aporta los siguientes documentos:

1. Contrato de obra civil suscrito el 10 de julio de 2014 por valor de \$18.609.206, indexado a febrero de 2021.
2. Contrato de obra civil de fecha seis de enero de 2020 por el valor de \$1.840.407 indexado a febrero de 2021.
3. Contrato de obra civil de fecha tres de febrero de 2020 por un valor de \$1.474.661, indexado a febrero de 2021.

Como se conoce de autos, el demandado adquirió 145.071.000 mediante escritura pública 2823 el 16 de julio de 2019 según anotación No. 14 del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-168821, documentos que indican que la parte pasiva adquiere la propiedad del bien a partir de aquella fecha, por lo que las presuntas mejoras que reclama por valor indexado de \$18.609.206 se remontan a épocas anteriores como se puede observar en el contrato de obra por valor de \$14.300.000 valor sin indexar, de fecha 10 de julio de 2014, cuando aún no constituía derechos el demandado sobre el inmueble, por lo que no es admisible reconocerle inversiones en la casa de habitación cuando aún no ostentaba la calidad de dueño de la misma, por cuanto que, para la época todavía no era comunero del predio que se pretende dividir.

En consecuencia, los valores de las mejoras que reclama se contraen a la suma de \$3.313.068.00, equivalentes a los dos contratos posteriores a la adquisición de las acciones por parte del demandado en el bien inmueble, ubicado en la Carrera 15 No. 8N-188, casa 10 manzana E del Conjunto Residencial Pontevedra de Popayán y que fueron obras realizadas con posterioridad al 16 de julio de 2019 fecha en la cual se hizo la venta por parte de la señora RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS al señor JESUS EDISON BOLAÑOS, mediante documento escriturario ya citado y a partir de esa data se convirtió en comunero mayoritario.

En consecuencia, se accederá al decreto de la división deprecada.

Cuando de división ad-valorem se trata, el artículo 2336 del Código Civil concede a los comuneros demandados derecho de compra, el cual podrá ser ejercido dentro de un término de tres días contados a partir del día siguiente **a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común** (artículo 414 C.G.P.). El derecho de compra a que se refiere el prealudido artículo es exclusivo para los demandados.

En este orden de ideas y al dejarse por sentado que en este asunto es procedente la división ad-valorem del inmueble citado en acápite anteriores, se efectuarán los siguientes pronunciamientos:

a) Se decretará la división ad – valorem del bien inmueble objeto de litigio. (art. 411 inc.1).

b) se advertirá a las partes que hasta antes de fijarse fecha para la licitación, podrán prescindir del avalúo y señalar ellas, de común acuerdo, el valor del bien.

c) Se decretará el secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-168821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán;

c) Practicado el secuestro del bien raíz a dividir, 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. Las partes podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

e) Se advertirá al demandado para que dentro del término de tres días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, si es su interés ejerza el derecho de compra.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán, Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA DEL BIEN COMUN, consistente en un inmueble Casa de habitación junto con el lote de terreno que la sustenta, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, ubicada en la Carrera 15 No. 8N-188, casa 10 MANZANA E del conjunto Residencial Pontevedra de Popayán, Cauca. de matrícula inmobiliaria N° 120-168821 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán con matrícula catastral 010201860162801., comprendido en los siguientes linderos especiales: **Norte:** con vía interna de por medio manzana F; **Sur:** con zona común; **Oriente:** con la casa No. 11 manzana E; **Occidente:** con casa No. 9 manzana E.

SEGUNDO. Al tenor de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 411 del Código General del proceso, **PREVENGASE** a las partes para que si es su aspiración, antes de fijarse fecha para la licitación señalen de común acuerdo el precio y la base del remate, de lo contrario se tendrá el avalúo aportado con la contestación de la demanda.

TERCERO. DECRETESE el secuestro del bien inmueble, consistente en una casa de habitación ubicada en la Carrera 15 No. 8N-188, casa 10 MANZANA E-del Conjunto residencial Pontevedra de Popayán, Cauca. de matrícula inmobiliaria N° 120-168821 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán con matrícula catastral 010201860162801., comprendido en los siguientes linderos especiales: **Norte:** con vía interna de por medio manzana F; **Sur:** con zona común; **Oriente:** con la casa No. 11 manzana E; **Occidente:** con casa No. 9 manzana E.

CUARTO. RECONOER a título de MEJORAS al señor JESUS EDILSON CAICEDO en la calidad de comunero mayor del bien inmueble antes determinado, **la** suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL SESENTA Y OCHO PESOS (3.313.068.00) valor indexado por concepto de mejoras.

QUINTO. NOMBRESE como SECUESTRE dentro del presente asunto al señor EDUARDO TIRADO AMADO identificado con C.C. 91239506 a quien se ubica en la CARRERA 7 N° 1N-28 Oficina 613, TEL. 31273006755. OFICIESE comunicando el nombramiento.

SEXTO. UNA VEZ posesionado el secuestre, librese el respectivo Despacho Comisorio ante la Alcaldía Municipal – Profesional Universitario NESTOR RAUL AMEZQUITA VARGAS, para que se sirva realizar la diligencia de secuestro.

SEPTIMO. Practicado el secuestro, dese cuenta al Despacho para proceder a ordenar el remate en la forma prescita para el proceso Declarativo Venta del Bien Común, pero la base para hacer postura será el total del avalúo aportado con la demanda que asciende a la suma de \$304.792.00, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo señalen el precio y la base del remate (Art. 411 del CGP).

OCTAVO. Al tenor de lo dispuesto en el artículo 414 del Código General del proceso, **SE PREVIENE** al demandado para que, dentro del término de tres días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, si es su interés, ejerza el derecho de compra.

GLADYS VILLARREAL CARREÑO

JUEZA

Elz.

Firmado Por:

Gladys Eugenia Villarreal Carreño
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 002
Popayan - Cauca

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: **16f895a332e3dbf8fe5cbc677cc9c050b7b908801fd186eec8c7a2bf0d2d1b62**

Documento generado en 02/05/2022 03:06:19 PM

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