

SECRETARIA. - Chaparral Tolima, 1 de noviembre de 2022.- A Despacho del señor Juez el presente proceso. Sírvase proveer.

ARCENIS RAMIREZ
Secretaria.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Chaparral Tolima, cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

RAD. 73-168-40-03-001-2021-00251-00
PROCESO VENTA DE BIEN COMUN – VERBAL SUMARIO.
Demandante: ARLEY OCHOA JARAMILLO. C.C. 93.030.027 Arleyochoa220691@hotmail.com
Demandada: MARIA DE JESUS ORDOÑEZ VERA C.C. 28.682.332 Se desconoce correo electrónico.

Se resuelve lo pertinente dentro del presente proceso DIVISORIO POR VENTA que se referencia.

HECHOS:

1. Mediante demanda instaurada por el señor ARLEY OCHOA, a través de apoderado judicial, inició proceso especial DIVISORIO por medio del cual pretende que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 355-43597 de la oficina de Registro de II. PP. de Chaparral y ficha catastral No. 0102005400003000, del cual son propietarios los señores ARLEY OCHOA JARAMILLO y la señora MARIA DE JESUS ORDOÑEZ VERA, en común y proindiviso.
2. La demanda fue admitida mediante providencia de 25 de noviembre de 2021, por reunir los requisitos de los arts. 82,84 y 406, ibídem, siendo este Despacho competente para conocer del asunto; ordenando la respectiva inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble objeto de litigio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 del C.G.P.
3. Realizada la gestión para obtener la notificación de la demandada, ante la ausencia de la misma en el lugar indicado para notificaciones, una vez realizado el emplazamiento, se designó como Curador Ad litem al doctor JHON HENRY OLIVERA MENDOZA, con quien se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda y se corrió el traslado de la demanda.
4. Dentro del término respectivo, el doctor JHON HENRY OLIVERA MENDOZA contestó la demanda en la que no interfiere respecto a los hechos de la misma; solicitando designar un auxiliar de la justicia para que emita su propio peritaje, a cargo de la parte demandante. Igualmente manifiesta, que teniendo en cuenta que se conoce el domicilio de la demandada, ésta sea requerida para que aporte la documentación, para garantizar la defensa, en la posible constitución de la prescripción adquisitiva de dominio.

Además de lo anterior, propone las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO:

Refiere que la demandada ejecuta acciones de señorío y dueña del inmueble objeto de la demanda, desde el fallecimiento del cónyuge, esto es, desde el año 2012, por lo que han transcurrido más de diez años, considera que ya cumplió con uno de los requisitos necesarios para alegar la prescripción adquisitiva de dominio. Que, como curador no tiene acceso a la documentación que pueda existir respecto al inmueble. Lo anterior, de conformidad a las garantías en garantía de los derechos procesales, de acuerdo con la sentencia C-284/21.

CONSIDERACIONES:

Una vez analizado el expediente se tiene que, si bien, en la contestación a la demandada, el curador ad-litem formuló excepciones e hizo la solicitud de un peritaje, a costa de la parte demandante, en tal escrito se solicita se practique un nuevo peritaje, a costa de la parte

demandante, lo que es improcedente, toda vez que el demandante ya aportó su experticia, que no fue refutada; por lo que no hay razón válida para ordenar una nueva peritación.

Así mismo, en la contestación la parte demandada alegó pacto de indivisión o se opuso de manera alguna a las pretensiones de la demandante, sino que por el contrario asintió en ellas.

Por último, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 ibídem, no indicó estar en desacuerdo con el dictamen aportado por la demandante sobre el avalúo del inmueble ni aportó otro o solicitó la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo y, en consecuencia, se halla expedito el camino para decretar la división ad-valorem del inmueble.

En cuanto a los presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal no admiten ninguna discusión puesto que concurren íntegramente; confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble objeto de litigio y la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la ley, tal como se indicó en el auto admisorio de la demanda.

Tampoco se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo, hasta ahora, actuado.

Con la demanda se aportaron: Certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 355-43597 de la oficina de Registro de II. PP. de Chaparral y ficha catastral No. 0102005400003000, que dan cuenta, que demandante y demandado son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio, así: **ARLEY OCHOA JARAMILLO**, con C.C. 93.030.027, quien, mediante escritura pública 463, del 13 de mayo de 2021, adquirió los derechos que, en común y proindiviso, le correspondían sobre el bien en venta a los señores AMINTA OCHOA JARAMILLO, JOSE ALBEIRO OCHOA JARAMILLO, JOSE GERMAN OCHOA MENDEZ, KAREN NATHALIA OCHOA MENDEZ y JHON CARLOS OCHOA YATE. **MARIA DE JESUS ORDOÑEZ VERA**, C.C. 28.682.332, quien adquirió el 50% del inmueble, por compra realizada a los señores DIANA ESPINOSA QUIÑONES y CLAUDIO RAYO SANJUANES, por compra realizada mediante escritura pública 1022, del 15 de septiembre de 2011.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

El Curador ad-litem propone como tal, excepción por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**, por considerar que la demandada **MARIA DE JESUS ORDOÑEZ VERA** viene ejecutando acciones de señorío, como dueña del inmueble objeto de la demanda, desde el fallecimiento del cónyuge, esto es, desde el año 2012, concluyendo una posesión ejercida por más de diez años, cumpliendo así con uno de los requisitos necesarios para alegarla.

Frente a esta manifestación, hay que decir que, ciertamente el art. 2512 del C. C., establece **la prescripción** como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales; siendo esta figura jurídica aplicable frente al proceso de **VENTA DE BIEN COMUN** como mecanismo de defensa de la parte demandada, tal como lo observa la jurisprudencia.

Según lo alegado por el Curador ad-litem, existe la posibilidad de que la demandada hubiera ejercido actos de señora y dueña del predio objeto de la venta, pero esto no pasa de ser una presunción, ya que no hay prueba que lo confirme.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 981 del C. G. P., la posesión material deberá probarse en la forma allí establecida y, además se podrá acreditar con la prueba del pago de los impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental.

Como no hay prueba que determine la posesión ejercida por la demandada en el predio objeto de la demanda, las excepciones propuestas no pueden tener resultado positivo alguno.



En consecuencia, se deniegan.

CASO CONCRETO:

Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 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". "El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social". "Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota". "Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas". "Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario".

Igualmente, los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, desarrollan las normas sustanciales transcritas, refiriendo lo siguiente: "ARTÍCULO 406. PARTES. 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." "ARTÍCULO 407.

PROCEDENCIA. 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."

Por último, el artículo 409 ibidem, señala que, si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división ad Valorem o la simple división material, y que sólo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, convocará a audiencia y en ella decidirá.

Teniendo en cuenta las normas que fueron transcritas y de los documentos que se aportaron al proceso se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite división material o fraccionamiento, ya que es un inmueble que se encuentra destinado a vivienda unifamiliar, pues tiene una extensión de 72 metros cuadrados motivo por el cual, acorde a lo señalado en el artículo 407 del C.G. del Proceso ya transcrito, lo que resulta procedente es su venta a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por el accionante, esto es, ad-Valorem; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que la demandada podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación.

Por lo anterior, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHAPARRAL TOLIMA,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probada la excepción de PRESCRIPCIÓN adquisitiva de dominio propuesta por el Curador ad-Litem, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: DECRETAR LA DIVISIÓN AD- VALOREM solicitada por el demandante dentro del proceso especial DIVISORIO promovido por el señor ARLEY OCHOA JARAMILLO, contra MARIA DE JESUS ORDOÑEZ VERA, del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 355-43597 de la oficina de Registro de II. PP. de Chaparral

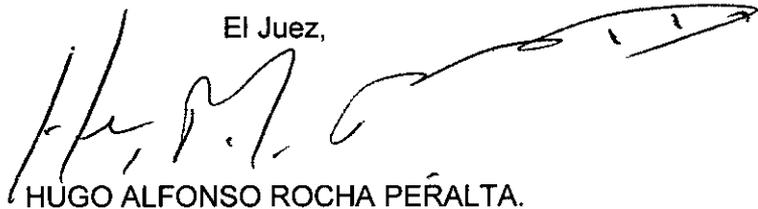
y ficha catastral No. 0102005400003000; denominado LOTE No. 3, con sus respectivas mejoras, ubicado en la manzana 30 de la urbanización JOSE MARIA MELO, del municipio de Chaparral Tolima.

TERCERO: ORDENAR llevar a cabo el remate del bien, una vez sea secuestrado, en la forma prescrita para el proceso ejecutivo; advirtiendo, que la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia la demandada podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

CUARTO: ORDENAR el secuestro del bien común antes descrito, para el efecto y conforme lo dispone el artículo 38 del Código General del Proceso, se dispone comisionar a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHAPARRAL TOLIMA, para que a través de la Inspección de Policía pertinente lleve a cabo la diligencia, a quien se enviará despacho comisorio con los anexos e insertos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente providencia.

NOTIFIQUESE.

El Juez,



HUGO ALFONSO ROCHA PEÑALTA.

NOTIFICACION POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en el ESTADO No. 189, hoy 8 de noviembre de 2022.

La secretaria,



ARCENIS RAMIREZ.