

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL
MORELIA - CAQUETÁ

Morelia Caquetá, ocho (8) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Proceso: DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO
Demandante: NORBERTO ALONSO CRUZ
Demandado: PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ MURCIA
Radicado: 2021-00007-00

AUTO INTERLOCUTORIO No. 022

OBJETO A RESOLVER:

Ingresa al despacho el expediente de la referencia, para resolver las pretensiones de la demanda, respecto de la división material del predio urbano distinguido con matrícula inmobiliaria No. 420-11173 o su venta en pública subasta, instaurada por NORBERTO ALONSO ROJAS CRUZ en contra de PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ MURCIA.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

El inmueble cuya división o venta se pretende se constituyó como bien común entre demandante y demandado, como consecuencia del remate del mismo dentro del proceso ejecutivo singular 2013-00021-00, adquiriendo tanto demandante como demandado, el 50% del inmueble cada uno.

Las pretensiones de la demanda se concretan en lo siguiente:

1. Se decrete la división mediante venta del bien inmueble, predio urbano, extensión aproximada 418 metros cuadrados, ubicado en la Calle 4 No. 4-49 de Morelia, Caquetá, identificado con el código catastral 18479010000060018000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 420-11173; cuyos linderos constan en la Escritura Pública No. 196 de fecha 24 de febrero de 2004 de la Notaría Segunda de Florencia.
2. Se condene al señor PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ MURCIA al pago a favor del demandante del 50% de los frutos naturales y civiles generados por el bien inmueble descrito, desde la fecha de adquisición de la propiedad mediante pública subasta hasta que se concrete la división mediante venta por subasta pública.
3. Se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho del proceso divisorio.

Admitida la demanda, el 26 de marzo de 2021, fue notificada al demandado mediante AVISO conforme lo establece el art. 292 del C.G.P., declaración que se realizó por auto 008 del 24 de enero de 2022, providencia que dispuso que el traslado iniciara a partir del día siguiente hábil al de la notificación de dicho auto; venció en silencio el término del traslado, en tanto el demandado no hizo ningún pronunciamiento.



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL
MORELIA – CAQUETÁ

FUNDAMENTOS LEGALES Y DECISIÓN:

Del contenido del art. 406 del C.G.P., se tiene que el proceso divisorio se concreta en que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o la venta para que se distribuya el producto, pues la finalidad del proceso divisorio es que se pueda efectuar la separación de la propiedad que dos o más personas tienen en común, respecto de un bien.

Si ese bien no es susceptible de dicha división, el derecho procesal señala, que entonces se recurra a la venta, que surge como la solución para que dicha propiedad compartida deje de existir¹, es posible señalar que los comuneros tienen dos opciones para terminar la comunidad respecto de un bien, i) la división material y ii) la venta.

Conforme con lo establecido en el art. 407 del C.G. del P., la división material es procedente cuando se trata de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

Pues bien, de los anexos de la demanda se cuenta con un plano realizado dentro del avalúo que se aportara y en él es posible determinar que efectivamente la división material devaluaría el inmueble, atendiendo la distribución de la construcción que se levantó en el predio – área construida- y el total del área del terreno.

De conformidad con lo normado en el art. 2340 del C. Civil, se tiene:

La Comunidad termina:

1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.
2. Por la destrucción de la cosa común.
3. Por la división del haber común.

En el caso que nos ocupa, se conformó la comunidad del bien, por circunstancias ajenas a la voluntad de los comuneros, en tanto ello deviene del remate del bien dentro de un proceso ejecutivo singular y no es a las partes a las que les compete estipular la opción de terminar la comunidad de bienes, es al juzgado, atendiendo las circunstancias materiales y demás lineamientos de carácter legal, es el juez el que dispone si un bien es susceptible o no de división material.

Tal como se señaló en precedencia, efectivamente el bien, esto es, casa de habitación con el lote en el cual se construyó, a criterio de este despacho, no es susceptible de división material sin que se cause un desmedro al mismo, en tanto no es posible hacer porciones con valor proporcional, ello indica que se debe optar como lo ha pedido el demandante por la segunda opción, es decir, la venta en pública subasta para que cada propietario pueda recibir su derecho de cuota y pueda así disponer libremente de lo que le corresponde.

Con fundamento en lo anterior, se tiene entonces, que la parte demandante ha demostrado plenamente su derecho sobre el inmueble cuya división se solicitó, e

¹ https://www.gerencie.com/importancia-del-proceso-divisorio.html#Proceso_divisorio_en_el_codigo_general_del_proceso

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL
MORELIA – CAQUETÁ

igualmente se estableció la división de la copropiedad al momento de presentación de la demanda, al haber aportado no solo la escritura pública, sino el certificado de libertad y tradición y la diligencia de remate mediante la cual se constituyó la comunidad o copropiedad del bien entre demandante y demandado.

De modo que, ante la existencia de una comunidad de bien o copropiedad entre los señores NORBERTO ALONSO CRUZ Y PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ, respecto del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 420-11173, y en consideración a que la voluntad es la división, y al no darse las circunstancias para la división material, se ordenará la venta de la cosa común en pública subasta, previo secuestro del inmueble.

De otro lado, y en lo que tiene que ver con los frutos civiles y naturales dejados de percibir por el demandante desde el momento en que se constituyó la copropiedad, atendiendo el juramento estimatorio de los mismos que se hiciera en la demanda, dicho juramento, como lo establece el art. 206 del C.G.P., hace prueba de su monto, dado que el demandado no lo objetó dentro del traslado respectivo, y la estimación de ellos se fijó así:

AÑO	MES	VALOR CANÓN	VALOR C/U COMUNERO-50%
2015	NOVIEMBRE	480.000,00	240.000,00
	DICIEMBRE	480.000,00	240.000,00
2016	ENERO	480.000,00	240.000,00
	FEBRERO	480.000,00	240.000,00
	MARZO	480.000,00	240.000,00
	ABRIL	480.000,00	240.000,00
	MAYO	480.000,00	240.000,00
	JUNIO	480.000,00	240.000,00
	JULIO	480.000,00	240.000,00
	AGOSTO	480.000,00	240.000,00
	SEPTIEMBRE	480.000,00	240.000,00
	OCTUBRE	480.000,00	240.000,00
	NOVIEMBRE	480.000,00	240.000,00
	DICIEMBRE	480.000,00	240.000,00
2017	ENERO	430.000,00	215.000,00
	FEBRERO	430.000,00	215.000,00
	MARZO	430.000,00	215.000,00
	ABRIL	430.000,00	215.000,00
	MAYO	430.000,00	215.000,00
	JUNIO	430.000,00	215.000,00
	JULIO	430.000,00	215.000,00
	AGOSTO	430.000,00	215.000,00
	SEPTIEMBRE	430.000,00	215.000,00
	OCTUBRE	430.000,00	215.000,00
	NOVIEMBRE	430.000,00	215.000,00
	DICIEMBRE	430.000,00	215.000,00
2018	ENERO	380.000,00	190.000,00
	FEBRERO	380.000,00	190.000,00
	MARZO	380.000,00	190.000,00
	ABRIL	380.000,00	190.000,00
	MAYO	380.000,00	190.000,00
	JUNIO	380.000,00	190.000,00
	JULIO	380.000,00	190.000,00
	AGOSTO	380.000,00	190.000,00
	SEPTIEMBRE	380.000,00	190.000,00
	OCTUBRE	380.000,00	190.000,00
	NOVIEMBRE	380.000,00	190.000,00
	DICIEMBRE	380.000,00	190.000,00
2019	ENERO	330.000,00	165.000,00
	FEBRERO	330.000,00	165.000,00
	MARZO	330.000,00	165.000,00
	ABRIL	330.000,00	165.000,00
	MAYO	330.000,00	165.000,00
	JUNIO	330.000,00	165.000,00
	JULIO	330.000,00	165.000,00
	AGOSTO	330.000,00	165.000,00
	SEPTIEMBRE	330.000,00	165.000,00
	OCTUBRE	330.000,00	165.000,00
	NOVIEMBRE	330.000,00	165.000,00
	DICIEMBRE	330.000,00	165.000,00
2020	ENERO	300.000,00	150.000,00
	FEBRERO	300.000,00	150.000,00
	MARZO	300.000,00	150.000,00
	ABRIL	300.000,00	150.000,00
	MAYO	300.000,00	150.000,00
	JUNIO	300.000,00	150.000,00
	JULIO	300.000,00	150.000,00
	AGOSTO	300.000,00	150.000,00
	SEPTIEMBRE	300.000,00	150.000,00
	OCTUBRE	300.000,00	150.000,00
	NOVIEMBRE	300.000,00	150.000,00
	DICIEMBRE	300.000,00	150.000,00
2021	ENERO	300.000,00	150.000,00
	FEBRERO	300.000,00	150.000,00
	MARZO	300.000,00	150.000,00
TOTAL ADEUDADO			\$ 12.450.000,00

Especificando el demandante que dichos frutos civiles, corresponde al valor del arrendamiento dejado de percibir durante el tiempo de la copropiedad, frutos que al parecer, sí recibió el demandado, al habitar en el mismo sin reconocer ningún valor al comunero demandante, por lo que el demandado PEDRO RAMÓN

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL
MORELIA – CAQUETÁ

FERNÁNDEZ debe reconocer al comunero demandante la suma estimada por concepto de frutos civiles dejados de percibir por éste.

Dicho en otras palabras, el demandado PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ MURCIA, adeuda a la parte demandante, señor NORBERTO ALONSO CRUZ, por concepto de frutos civiles y naturales dejados de percibir durante el tiempo de la copropiedad con éste, la suma de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$12.450.000.00).

De igual forma, atendiendo lo preceptuado en el art. 365 del C.G. del P., hay lugar a condenar en costas a la parte vencida, es decir, al demandado PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ MURCIA, costas que deberán ser tasadas de acuerdo con los costos y gastos que se encuentren probados y sean verificables.

Atendiendo lo preceptuado en el art. 411 del C. G. del P., se decretará el secuestro del inmueble objeto de la venta en pública subasta, oportunamente fíjese fecha para la diligencia de secuestro, una vez practicado éste, procédase al remate del inmueble, en la forma prevista para el proceso ejecutivo, pero la base de la postura será el total del avalúo que se allegara junto con la demanda, sin embargo, las partes de común acuerdo podrán señalar el precio y la base del remate.

Sin más consideraciones, el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Morelia Caquetá,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECRETAR la VENTA en pública subasta, del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 420-11173, ubicado en la Calle 4 No. 4-49 del municipio de Morelia Caquetá, el cual consta de los siguientes linderos: ORIENTE con predios de TEODOLINDA LÓPEZ, OCCIDENTE con predios de PEDRO CASTRO, NORTE con predios de LEONILDE MUÑOZ y SUR con vía pública, con extensión aproximada de 418 metros cuadrados.

SEGUNDO: RECONÓZCASE a favor del copropietario demandante, señor NORBERTO ALONSO CRUZ, la suma de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 12.450.000.00), por concepto de frutos civiles y naturales en su favor y a cargo del comunero demandado PEDRO RAMÓN FERNÁNDEZ MURCIA, conforme quedó expuesto en precedencia.

TERCERO: ORDENÁSE el secuestro y posterior Remate del inmueble objeto de la venta. Oportunamente fíjese fecha para ello. Al efecto las partes pueden presentar de común acuerdo el precio sobre el cual se hará postura para el remate. Caso contrario, la base para hacer postura será el valor del avalúo que se presentó con la demanda.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL
MORELIA - CAQUETÁ

CUARTO: Cumplido lo ordenado, vuelvan las diligencias al despacho para el trámite siguiente.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leonel Parra Ramon', with a large, stylized flourish at the end.

LEONEL PARRA RAMON