

CONSTANCIA. A Despacho del señor Juez informando que en el presente asunto se encuentra pendiente dictar auto que ordena la venta pública del inmueble objeto de la división ad valorem.

Manizales, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Luisa Fernanda Chavarro Castañeda
LUISA FERNANDA CHAVARRO CASTAÑEDA
Oficial Mayor

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, veintiséis (26) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Referencia:

Demanda: **DIVISORIO**

Demandante: **CARLOS HUMBERTO AGUDELO ÁLVAREZ
ANA YEHELENA AGUDELO ÁLVAREZ
SANDRA CONSUELO AGUDELO ÁLVAREZ**

Demandados: **AMPARO REYES SÁNCHEZ**

Radicado: 17001-31-03-003-2022-00079-00

Interlocutorio No. 469

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Como quiera que la parte demandada Amparo Reyes Sánchez no contestó la demanda, procede el Despacho a resolver lo correspondiente dentro del proceso divisorio descrito en la referencia.

II. ANTECEDENTES

2.1. Carlos Humberto Agudelo Álvarez, Ana Yehelena Agudelo Álvarez y Sandra Consuelo Agudelo Álvarez presentaron demanda divisoria en contra de la señora Amparo Reyes Sánchez con la finalidad de que se decretara la división del inmueble

identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-108373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, mediante su venta en pública subasta.

Con la demanda se aportó el dictamen pericial de que trata el inciso 3° del artículo 406 del Código General del Proceso, en el cual se precisa que el avalúo comercial del inmueble corresponde a \$ 373.255.500 (fls. 26 a 67 del Archivo 02 del C01), así mismo, fue aportado su avalúo catastral que para el año 2022 asciende a \$377.078.000 (fl.25 Archivo 02 del C01), que supera el valor del avalúo catastral. Sin embargo, a solicitud de la parte actora se tendrá en cuenta el avalúo comercial.

2.2. El libelo fue admitido mediante auto del 31 de mayo del año en curso (Archivo 07 del C01), dándose traslado a la demandada por el término de diez (10) días; también se ordenó la inscripción de la demanda en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble objeto de división.

2.3. La demandada Amparo Reyes Sánchez se notificó de forma personal del auto admisorio de la demanda, quien no contestó el libelo ni se opuso al dictamen del avalúo comercial del inmueble aportado por los demandantes (Archivo 17 del CO1).

III. CONSIDERACIONES

El proceso divisorio tiene por objeto el aniquilamiento de la indivisión con la posterior identificación y apropiación de lo que le corresponde a cada uno de los cotitulares del derecho¹, ya sea a través de la división material del bien o mediante su venta en pública subasta para que su producto sea distribuido entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

Estas facultades se encuentran previstas en el inciso 1° del artículo 2324 del Código Civil, que señala que *“[e]n todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.”*

En los mismos términos, el artículo 406 del Código General del Proceso indica que *“[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”* y el canon 1374 del Código Civil prevé que *“[n]inguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”*.

Según el artículo 407 del Código General del Proceso, 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, pues en los demás casos procederá la venta. Ahora, si bien podríamos estar frente a un bien física y

¹ Parf. Procesos de Conocimiento. Miguel Enrique Rojas Gómez. Primera edición. Año 2016. Editorial Esaju.

jurídicamente divisible, su venta se torna procedente si así lo solicita el demandante y los demandados no se oponen a ello. Frente a este punto en particular, la doctrina señala que:

*“También hay lugar a la venta si eso es lo que ha pedido el demandante y los demás comuneros no se han opuesto, aun cuando la cosa sea física y jurídicamente susceptible de partir”.*²

En el caso bajo estudio, se tiene que los señores Carlos Humberto Agudelo Álvarez, Ana Yehelena Agudelo Álvarez, Sandra Consuelo Agudelo Álvarez y Amparo Reyes Sánchez son copropietarios del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-108373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, con los siguientes porcentajes de participación:

COPRIETARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Carlos Humberto Agudelo Álvarez	13.45291739%
Ana Yehelena Agudelo Álvarez	13.45291739%
Sandra Consuelo Agudelo Álvarez	13.45291739%
Amparo Reyes Sánchez	59.64124784%

Como se señaló anteriormente, los demandantes solicitaron la división *ad valorem* del inmueble para que una vez llevada a cabo su venta en pública subasta, el producto sea distribuido entre los comuneros atendiendo sus porcentajes de participación, sin que frente a esta modalidad de escisión la demandada hubiese formulado algún tipo de oposición o pacto de indivisión.

Consecuencia de esto es que el Despacho encuentre viable, al tenor del artículo 409 *ibídem*, decretar la venta solicitada, cuyo trámite se deberá disciplinar por el canon 411 *ejusdem*, conforme se indicará en la parte resolutoria de esta providencia.

De otro lado, en lo concerniente a la solicitud de mejoras reclamadas por los demandantes en las pretensiones tercera y cuarta de la demanda

“TERCERO: que se reconozcan mejoras por valor de \$26.192.734,00, realizadas por la parte demandante, y se ordene a la parte demandada reconocer a su favor el equivalente a sus derechos de propiedad sobre el inmueble que es del 59.641247,84%, correspondiéndole asumir un pago de \$15.621.673,40 sobre el total de dichas mejoras.

CUARTA: que se ordene a la demanda el reintegro de la suma \$15.801.661,82, correspondiente al 40.358.752,17% de los derechos de la parte demandada sobre las

² *Ibídem*. Pág. 462.

rentas percibidas por la señora Amparo Reyes Sánchez dentro del período comprendido entre el mes de diciembre de 2012 al mes de marzo de 2020”.

Analizadas dichas solicitudes, el Despacho no acogerá la solicitud de mejoras, toda vez que no fue aportado dictamen pericial sobre su valor como así lo exige el inciso 1° del artículo 412 del Código General del Proceso que cumpla con los requisitos establecidos en el canon 206 de la misma norma, sumado a que dichas pretensiones si bien es cierto fueron identificadas erróneamente como solicitud de mejoras, lo cierto del caso es que la pretensión tercera es una solicitud de reconocimiento de gastos procesales de la sucesión del señor José Humberto Agudelo Dávila que adjudicó la propiedad del inmueble a dividir en cabeza de las partes en contienda conforme a sus cuotas actuales, gastos que deberán ser reclamados ante el juzgado a cargo de dicho trámite; y la pretensión cuarta es un reclamo de frutos a prorrata de la renta producida por el inmueble objeto de la división entre los años 2012 y 2020, situaciones que no contempla el trámite divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del CGP.

Respecto a los frutos, es importante recordar que conforme a lo establecido en el artículo 717 del Código Civil *“Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido”*, en tanto que la mejora es una alteración de la cosa que aumentan el valor económico del inmueble y que a luces del artículo 2327 de la misma norma, en relación al bien común, *“cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”*, por lo que en definitiva la pretensión cuarta recae sobre solicitudes que se asimilan a los frutos civiles y no sobre las mejoras contempladas en el artículo 412 del CGP, que puedan ser reclamadas dentro de la presente litis.

Por último, no habrá condena en costas ante la falta de controversia frente a las pretensiones de la demanda.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR, dentro del presente proceso divisorio promovido por **CARLOS HUMBERTO AGUDELO ÁLVAREZ, ANA YEHELENA AGUDELO ÁLVAREZ y SANDRA CONSUELO AGUDELO ÁLVAREZ** en contra de **AMPARO REYES SÁNCHEZ**, la venta en pública subasta, del siguiente bien inmueble:

-Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-108373 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y Ficha Catastral No. 17001010403120047000, consistente en un lote de terreno con casa de habitación de 126 M2 está comprendido dentro de los siguientes linderos: por el oriente que es el frente

con la carrera 7C en línea mixta, recta y curva en extensión de 7.70 metros aproximadamente; por el occidente, con el lote No 15 alinderado según escritura pública No 2.117 del 8 de septiembre de 1992 de la Notaría Primera de Manizales, que es o fue el vendedor en extensión de 5.50 metros aproximadamente; por el norte en línea quebrada de 2 tramos, el primero de 3.50 metros mas o menos, linda con propiedad de la sociedad Promociones R. Jaramillo y Cía S.C.A y el segundo tramo de 17.00 metros mas o menos linda con predios del Municipio de Manizales, correspondiente a zona de cesión, medidas estas tomadas de occidente a oriente; por el sur con los lotes 17 y 16 en línea recta que mide 11.40 metros con el lote No 17 y 6.00 metros con el lote 16, ambos lotes alinderados según escritura pública mencionada atrás que son o fueron del vendedor. La anterior información se complementó revisando y leyendo la escritura pública No 3.199 de diciembre 18 de 1998. **Tradición:** El bien inmueble descrito, propiedad de las partes en comunidad y proindiviso, fue adquirido mediante adjudicación en proceso sucesorio, liquidación de sociedad conyugal y sociedad patrimonial de hecho proferido por el Juzgado Sexto de Familia del Circuito de Medellín según sentencia consecutivo general No 239 y sentencia liquidatoria No 022 del 9 de agosto de 2019 por medio de la cual se aprobó el trabajo de partición y adjudicación de bienes y deudas realizando en el proceso de sucesión y liquidación de sociedad conyugal del causante JOSÉ HUMBERTO AGUDELO DÁVILA quien en vida se identificó con cc No.4.575.680 fallecido en Medellín el 6 de diciembre de 2012.

SEGUNDO: ORDENAR el secuestro del bien inmueble identificado en el ordinal anterior, para lo cual, se dispone, conforme al inciso 1° del artículo 37 del Código General del Proceso, **COMISIONAR** al **ALCALDE DE MANIZALES**.

En aplicación del inciso 2° del artículo 39 del Código General del Proceso, y al contarse con el expediente totalmente digitalizado, se comunicará al comisionado el contenido de esta providencia sin necesidad de librar despacho comisorio, donde podrá consultar la información del inmueble objeto de la entrega.

El comisionado tendrá las facultades descritas en el artículo 40 del Código General del Proceso; lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en los numerales 2°, 3° y 13° del artículo 595 íbidem.

TERCERO: Una vez practicado el secuestro del inmueble referido, se procederá a su remate en la forma prevista para el proceso ejecutivo, siendo la base para hacer postura el total del avalúo comercial.

CUARTO: El producto de la venta del inmueble objeto del proceso se distribuirá entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, de la siguiente forma:

COPRIETARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Carlos Humberto Agudelo Álvarez	13.45291739%

Ana Yehelena Agudelo Álvarez	13.45291739%
Sandra Consuelo Agudelo Álvarez	13.45291739%
Amparo Reyes Sánchez	59.64124784%

QUINTO: No acoger la solicitud de mejoras por lo expuesto en la parte motiva.

SEXTO: Sin condena en costas ante la falta de controversia frente a las pretensiones de la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Geovanny Paz Meza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: **7f41544728c2d6b46157ae37ae224162939b194fb0385ffb794820640dd89c1c**

Documento generado en 26/09/2022 04:55:31 PM

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