

República de Colombia



**Departamento del Valle del Cauca
Juzgado Tercero Civil Municipal
Tuluá Valle**

**AUTO No. 1094
PROCESO ESPECIAL DIVISORIO
MENOR CUANTÍA
RADICACIÓN No. 76-834-40-03-003-2022-00004-00
Mayo diecisiete (17) de dos mil veinticuatro (2024).**

FINALIDAD DE ESTE AUTO.

Determinar si hay lugar a decretar o negar la venta en pública subasta del bien inmueble con **M.I. No. 384-56053** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, en este Proceso Divisorio, iniciado por la señora **Amparo Quintero Bermúdez**, a través de apoderado judicial, contra **Fernando, Juan Carlos y Alexander Quintero** en calidad de *Herederos Determinados de Blanca y/o Nubia Quintero Bermúdez; Evelio, Hernando, Guillermo León, Rosalba, Olga Liliana, Orlando, Amparo y Luz Mery Quintero Bermúdez* en calidad de *Herederos Determinados de Luis Delio Quintero García* y los **Herederos Indeterminados de los Causantes Demandados-Blanca y/o Nubia Quintero Bermúdez y Luis Delio Quintero García.**

Actuaciones Procesales.

Mediante **Auto No. 0076 del 21 de enero de 2022** se admitió la demanda Divisoria presentada por la señora **Amparo Quintero Bermúdez**, a través de apoderado judicial, se corrió traslado a los demandados por el término de **diez (10) días**, y se ordenó inscribir la demanda a folio de la Matrícula Inmobiliaria **No. 384-56053** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.-archivo 09-.

El Heredero Determinado Demandado-**Evelio Quintero Bermúdez**, se tuvo notificado personalmente conforme el Art. 8 de la Ley 2213 de 2022, desde el día **15 de noviembre de 2022** a través del correo electrónico: quinteroyuri219@gmail.com; los Herederos Determinados Demandados-**Guillermo León y Olga Liliana Quintero Bermúdez**, fueron notificados personalmente en las instalaciones del Juzgado el día **27 de febrero de 2023**; por su parte, la señora **Amparo Quintero Bermúdez** y el señor **Hernando Quintero Bermúdez** fueron notificados personalmente en las instalaciones del Juzgado los días **29 de mayo de 2023** y **10 de julio de 2023**, respectivamente; quienes dejaron fenecer los términos de traslado sin emitir pronunciamiento alguno.-archivos 37, 44 y 53-.

Los Herederos Determinados Demandados-**Juan Carlos y Fernando Quintero** se tuvieron notificados por conducta concluyente mediante **Auto No. 0957 del 24 de mayo de 2023**; y Los Demandados-**Alexander Quintero y Rosalba Quintero Bermúdez** se tuvieron notificados por conducta concluyente mediante **Auto No. 0182 del 26 de enero de 2024**, todos ellos guardaron silencio durante el término de traslado de la demanda.-Archivos 42 y 56-

Los **Herederos Indeterminados de los Causantes Demandados-Blanca y/o Nubia Quintero Bermúdez y Luis Delio Quintero García**, fueron notificados el **8 de febrero de 2024**, a través de Curadora Ad-litem-*Dra. Laura Ximena Vanegas García*, quien oportunamente allegó contestación a la demanda, sin proponer excepciones de ninguna índole.-Archivos 60 y 62-

Finalmente, la Heredera Determinada Demandada-**Luz Mery Quintero Bermúdez**, fue notificada por Aviso el día **8 de febrero de 2024**, a través de la empresa de servicio postal 472, según certificación allegada por la parte demandante, dejando vencer los términos de traslado de la demanda sin emitir pronunciamiento.-Archivos 61 y 63-

CONSIDERACIONES:

Es bien sabido, que el **proceso divisorio** es la vía judicial mediante el cual los propietarios comunes pueden dividirlo si así es posible sin que pierda su integridad o valor, o venderlo en pública subasta o hacerse a él uno o unos de los demás copropietarios, en contra de la voluntad de los demandados cuando sus propietarios no se oponen de acuerdo para tales efectos.

También se ha entendido que cuando dos o más personas tienen conjuntamente sobre la misma cosa y sobre cada una de sus partes el derecho de propiedad, sin copropietarios, evento en el que el señorío o derecho cualitativo de cualquiera de ellos en el bien puede ser igual al de los otros condómines, sea inferior o superior. Proporciones todas esas que en principio se determinan mediante el título que le da derecho a participar a cada una en la comunidad, como sucede cuando la indivisión surge de un acto voluntario y en él los varios interesados han precisado sus cuotas o derechos en la comunidad.

Por regla general, **la comunidad** no es un estado buscado, ya que ocurre casi siempre por mandato legal, derecho de herencia, disolución de sociedades comerciales y conyugales, etc. La indivisión se hace insoportable para los comuneros que quiere como la propiedad individual o particular dar uso y abuso a la cosa. Ante tal situación encuentra reparo de los demás comuneros, quienes en ejercicio de sus derechos sobre la cosa común y sobre la cuota parte indivisa, se lo impide.

El Profesor Luis F. Latorre, en su obra "Procedimiento Civil Colombiano, dice: "*Cuando una cosa o conjunto de cosa pertenece a varias personas, en forma que a cada uno corresponde una cuota determinada pero pro-indivisa se está en presencia de una comunidad. Esta será universal si versa sobre un*

PALACIO DE JUSTICIA LISANDRO MARTÍNEZ ZÚÑIGA

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tuluá/85>

Calle 26 No. 27-00, Teléfono 2339616

Tuluá, Valle del Cauca

conjunto bienes, en que la cuota del comunero no se refiere a determinado bien sino al conjunto, como sucede en las herencias o en las sociedades conyugales disueltas pero ilíquidas; y será singular si se contrae a un cuerpo cierto al cual se vincula directa y precisamente la cuota del comunero; como en el caso de que a dos o más personas se les adjudique determinado terreno, por mitad, terceras, o cuartas partes, por ejemplo en la partición de bienes de una herencia; o en el evento de que entre dos o más personas compren una casa, en cierta proporción para cada cual'-2ª Edición, librería voluntad, Bogotá 1951, pág. 252-.

Sobre la naturaleza del proceso Especial, estudiosos del tema han entendido que el proceso divisorio es de carácter liquidatorio y no declarativo al señalar que: *"...quizás haya advertido el lector que lo único que se puede perseguir con el proceso divisorio es la destrucción de la indivisión, y la identificación y consecuente apropiación de lo que corresponde a cada uno de los cotitulares del derecho; **jamás apunta al esclarecimiento de una relación, la alteración de una situación jurídica o la imposición de una prestación.** Por ello, el rol que juega es el de un proceso liquidatorio y no el de uno de conocimiento".-* Rojas Gómez, Miguel Enrique, Lecciones de Derecho Procesal, Tomo IV, Procesos de Conocimiento, Editorial ESAJU, p. 660, año 2021).

El artículo 2340 del Código Civil establece que **la comunidad termina: 1)** Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona- como en el caso que ésta adquiera por compra, herencia, etc., todas las cuotas; **2)** Por destrucción de la cosa común; y **3)** Por la división del haber común.

Es sabido que existen dos tipos de procesos divisorios, según se pretenda **la venta de la cosa común**, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, forma ésta denominada Ad Valorem; o **la división material de la cosa común** cuando los comuneros se proponen quedar con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota–parte ideal, indivisa y abstracta, en concreta y determinada. Se puede demandar la una o la otra, pero jamás las dos, ya que se excluyen.

Sobre la **división material** resaltó la Corte Constitucional en Sentencia C-791 del 20 de septiembre de 2006: *"Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa. La **actio común dividendo o solicitud de división de la cosa común** puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común.*

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas 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. Además, tanto la división material de la cosa

común como su venta tienen un trámite común hasta el avalúo del bien o el señalamiento de su valor de común acuerdo por las partes.

En el trámite de división material, en firme el avalúo, el juez prevendrá a las partes para que designen partidoro soliciten autorización para hacerla si fueren capaces, de lo contrario el juez lo nombrará. Presentado el trabajo de partición se aplica lo dispuesto para el trámite de la sucesión, y registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios puede solicitar que se le entregue la parte adjudicada.

En cambio, en el caso de la venta del bien común, el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, parcialmente demandado, señala que una vez decretada la venta de la cosa común, "cualquiera de los demandados", dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra que establece el artículo 2336 del Código Civil, parcialmente también demandado, que refiere a que cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, "los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos" de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, conforme el avalúo de la cosa".-M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández-.(negritas y subraya por el juzgado).

Así las cosas, inicialmente se observa que el apoderado judicial de la parte demandante, con la demanda no allegó un dictamen pericial que determinara si el bien era divisible materialmente, además de la partición y la porción que le correspondería a cada condueño, sin embargo, del estudio del expediente y de las fotos allegadas con el avalúo comercial del inmueble se observa claramente que el bien es indivisible debido a que su fraccionamiento desmejoraría los derechos de cada comunero, por lo que procede en el presente caso, es ordenar la venta del inmueble y la asignación a cada uno de los condueños del valor que le corresponde, don relación a los derechos que tienen sobre el inmueble.

Sobre el particular, expone el Profesor Hernán Fabio López Blanco: "Adicionalmente, se debe acompañar con la demanda "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", útil disposición que establece desde un principio los parámetros que orientan la demanda pues con base en dicha experticia, a cargo del demandante, quedan sentadas las bases para las correspondientes pretensiones, de modo que el demandante podrá solicitar la venta o la división material del bien sobre el cual recae la comunidad atendiendo a esas directrices.

El juez, analizadas las manifestaciones de los demandados **y aplicando los criterios acerca de la posibilidad de división material y jurídica del bien, decidirá la opción viable**, porque la pretensión de división, aun cuando no medie oposición, **no vincula fatalmente al juez** puesto que así se haya pedido la división material y no exista oposición, o los demandados la acepten, **si los criterios de divisibilidad no son aplicables, el juez debe decretar la venta en pública subasta**.

Así como el juez tiene el deber de aceptar la petición de los comuneros de que se decrete la venta en pública subasta incluso si el bien admite división material, **también tiene plena autonomía para rechazar la solicitud unánime en el sentido de que se disponga la división material, dado que la venta es viable en cualquier evento y la división material sólo procede cuando se cumplen los criterios de divisibilidad jurídica y comercial advertidos**.-Código General del Proceso, Parte Especial, Dupre Editores, 2019, pág. 324.

Ahora bien, debe advertirse que, como dice la Corte "los juicios divisorios albergan un preciso objeto: disolver la comunidad que se ejerce respecto de un determinado bien, y según lo preceptuado por el artículo 1374 del Código Civil, el comunero puede solicitar la división de la comunidad en virtud del principio de libertad

individual, según el cual nadie está obligado a permanecer en la indivisión.” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y agraria, Sentencia STC 3176 del 07 de marzo de 2018 MP: Luis Alonso Rico Puerta).

Así las cosas, los Artículos 407 y siguientes del Código General del Proceso señalan el trámite que se debe seguir para poner fin a la comunidad, mediante el proceso divisorio. Bajo esta perspectiva, se debe dar aplicación al artículo 409 del Código General del Proceso en el sentido que, **si no se alega pacto de indivisión, el juez decretará la división o la venta en la forma solicitada.** En este asunto, se reitera, es claro que el inmueble objeto del proceso no soporta división material, toda vez que se trata de una casa de habitación, lo que permite concluir que, si se decreta la partición o división material de aquel, disminuiría considerablemente el avalúo de los bienes y en consecuencia generaría un detrimento patrimonial para las partes, entre otras cosas esa división sería física y jurídicamente imposible.

Por lo expuesto el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Tuluá,**

R E S U E L V E

1°.- TENER notificada por Aviso a la Heredera Determinada Demandada-**Luz Mery Quintero Bermúdez,** desde el día **9 de febrero de 2024,** conforme el Art. 292 del Código General del Proceso.

2°.- TENER como avalúo definitivo el **Avalúo Comercial** allegado con la Demanda, rendido por el **Ing. Oscar Alberto Álvarez Mesa,** dado al bien ubicado en la **Calle 5B # 12-68 del Barrio Siete de Agosto de Tuluá Valle del Cauca,** con **M.I. No. 384-65053** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, por la suma de **\$90.720.000.**

3°.- DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble ubicado en la **Calle 5B # 12-68 del Barrio Siete de Agosto de Tuluá Valle del Cauca,** cuyos linderos se encuentran contenidos en la E.P. 590 del 2 de marzo de 1992, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. **384-65053** y de propiedad de los señores **Amparo Quintero Bermúdez, Blanca Quintero Bermúdez y Luis Delio Quintero García.**

4°.- DECRETAR el secuestro del bien inmueble con **M.I. No. 384-65053** para que posteriormente se lleve a cabo diligencia de remate conforme las reglas del proceso ejecutivo, no obstante, la base para hacer postura será el total del avalúo comercial. En caso de realizarse segunda licitación por falta de postores, se repetirá cuantas veces sea necesario con base para hacer postura del 70% del avalúo.-Art. 411 del CGP-. Para tal efecto, **COMISIONAR** a la Alcaldía Municipal de Tuluá, con el fin de llevar a cabo la respectiva diligencia, facultándolo entre otras, para subcomisionar, señalar hora y fecha

PALACIO DE JUSTICIA LISANDRO MARTÍNEZ ZÚÑIGA

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 26 No. 27-00, Teléfono 2339616

Tuluá, Valle del Cauca

de la diligencia, así como para asignarle al secuestre los honorarios correspondientes por la participación en la misma. **Insértese y anéxese lo necesario.**

5°.- NOMBRAR a Dmh Servicios Ingenieras S.A.S., como secuestre en este asunto, quien figura en la lista de auxiliares de Cali, toda vez que no existe actualmente lista de secuestres para el Circuito de Tuluá, por tanto, se hará el nombramiento de la lista del Circuito de Cali. **REQUERIR a la Alcaldía Municipal de Tuluá,** para que haga el enteramiento al secuestre designado en este asunto.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,

MARÍA STELLA BETANCOURT.

Firmado Por:

Maria Stella Betancourt

Juez

Juzgado Municipal

Civil 003

Tulua - Valle Del 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: **0e6bff61b39bf098f4011309ca0eb0a182f1bffa95c16e97dc133108658a3a6b**

Documento generado en 17/05/2024 03:28:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>