

Constancia Secretarial: Se deja en el sentido que las partes se encuentran notificados de la demanda, y solo hasta el día 10 de abril de 2024 la parte interesada aportó el folio de matrícula inmobiliaria donde consta la inscripción de la medida.

Se deja constancia que durante los días 9,10,11,12 de abril la señora Juez se encontraba en permiso especial de estudio, los días 16,17,19,22,23,24,25,26 de abril en audiencias preliminares, y algunas con persona privada de la libertad. Los días 2,7,8,9 en audiencia de concentradas y de juicio oral. Los días 15,16,17 con permiso especial de estudio. Pasa a Despacho de la señora juez a fin de que sirva proveer hoy 20 de mayo de 2024

Karen Y. Diez Ríos.
Secretaria.



REPUBLICA DE COLOMBIA –RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
El Águila Valle del Cauca, veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro

Auto interlocutorio Civil No.0131

Proceso: Divisorio – venta de bien común-

Demandante: Myriam Montoya Toro

Demandado: María Aydee Montoya de Moncada y otros.

Radicado: 2023-00064-00

A Despacho para estudio se encuentra el presente trámite de proceso DIVISORIO Y/O VENTA DE BIEN COMUN que presenta la señora MYRIAM MONTOYA TORO, en contra de BLANCA MERY MONTOYA DE CARDONA, MARÍA AYDEE MONTOYA DE MONCADA, ALBA MONTOYA TORO, ESPERANZA MONTOYA TORO, GUILLERMINA MONTOYA TORO, LUIS ALBERTO MONTOYA TORO, DIANA PATRICIA GALLEGO MONTOYA, JULIAN ALBERTO GALLEGO MONTOYA, LUIS JAIR GALLEGO MONTOYA, LUISA FERNANDA GALLEGO MONTOYA, VERONICA MONTOYA FLOREZ, MICHAEL ANDRES MONTOYA GARCIA, Y RICARDO AUSGUTO MONCADA MONTOYA, con el fin de decidir si es viable o no decretar la división material del inmueble objeto de la demanda, una vez agotado el trámite procesal.

ANTECEDENTES:

Los señores (i) María Aidé Montoya de Moncada, (ii) Alba Montoya toro, (iii) Guillermina. Montoya toro, (iv) Luis Alberto Montoya toro, (v) Diana Patricia Gallego Montoya, (vi) Julián Alberto Gallego Montoya, (vii) Luis Jair Gallego Montoya, (viii) Luisa Fernanda Gallego Montoya, (ix) Verónica Montoya Flores, (x) Michael Andrés Montoya García, (xi) Blanca Mery Montoya de Carmona, (xii) María Esperanza Montoya Toro, (xiii) Ricardo Augusto Moncada Montoya, y la demandante señora (xiv) Myriam Montoya toro son dueños en común y proindiviso del siguiente bien inmueble:

Predio rural denominado la Iberia, ubicado en la vereda San Pablo, Jurisdicción del municipio del Águila, Valle del Cauca, , identificado con la matrícula inmobiliaria número. 37583378 y Cédula catastral. Número 7624300000030080000, con Linderos especificados en la escritura pública número 508 del 11 de julio del 2011 de la notaría primera del Círculo Cartago Valle del Cauca así:

Finca Agrícola denominada LA IBERIA, ubicada en la vereda de San Pedro corregimiento de La María Jurisdicción de el Águila Valle, compuesta por tres lotes de que forman un solo globo. ficha catastral No 000000030080000, determinada por los siguientes linderos, PRIMER LOTE de una extensión de 15hs mas O menos, alinderado así: ORIENTE partiendo de una quebradita denominada Agualinda en donde hay una peña grande, por esta hacia abajo, al encuentro de otra agüita o quebradita sin nombre que nace en la finca y de allí a la puerta que conduce a San Pedro hasta encontrar el lote con el camino o mejor dicho con el predio de Luis Enrique Montoya Quintero de esta propiedad hacia arriba por una cerca de alambre hacia arriba lindando con el mismo Luis Enrique Montoya Quintero hoy sucesores hasta el camino que conduce a Buenos Aires, por este camino arriba hasta encontrar de nuevo el alambrado, con este linderos con predio de Pedro Luis Palacio hasta salir a la carretera que conduce de La María a El Embal, y carretera esta que conduce hasta el predio de propiedad de la señora Nelly Ángel, sigue carretera hasta el

predio de Gregorio Gómez y de atli en línea recta hasta llegar a la peña situada en la quebrada agualinda, en el camino a Buenos Aires, punto de partida

SEGUNDO LOTE de una extensión de 12 hts, mas o menos, mejorado con CASA DE HABITACION, contiguo al anterior y alindado así: Oriente, con predio de Carlos Mejia, parte el camino real de La Quebra de San Pedro, que conduce al corregimiento de La María en una extensión de 476.30Mts, Sur con la quebrada y Occidente con propiedad Luz Montoya, en una extensión de 618.42Mts.

TERCERO LOTE; extensión superficial de 50Htas contiguo a los anteriores y alindado así; del alto patio Bonito donde hay un mojón de piedra, en línea recta buscar una zanjón que esta abajo de una peña de aquí en travesía de una mata de agua por lado de una platanera, a la quebrada lindando con mejoras, de Roberto Ospina, y Jacinta hasta quebrada arriba hasta un alambrado en la cabecera de un monte, de aquí siguiendo travesía a una puerta de golpe, en el camino, que baja a la fracción de San Pedro lindando hasta aquí con predio de Joaquín Angel, siguiendo de travesía hasta caer zanjón, lindero con la sucesión de Emilio Cardona, de aquí por el Zanjón nacimiento de agua lindando con Francisco Rendon en Línea recta a un arroyo camino que de esta carretera conduce al corregimiento de La María deja el lindero de Rendon, sigue camino abajo al primer mojón punto de partida###

Los actuales copropietarios, adquirieron sus derechos de cuota mediante los siguientes actos registrales que constituyen la tradición. Pacífica y legal del bien inmueble, identificado con la matrícula inmobiliaria número 375-83378, folio de matrícula inmobiliaria que se adjunta como prueba en los porcentajes de dominio que posee cada uno de los demandantes y demandados, tal como se describe así:

Nombre	Cedula	Porcentaje Copropiedad	Gran total	Título de Adquisición
Blanca Mery Montoya De Cardona	41.638.897	6.66%	6.66%	ESCRITURA 1508 del 11-07-2011 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO
Myriam Montoya Toro	31.402.164	6.66%	13.32%	
Maria Aydee Montoya De Moncada	29.383.626	6.66%	19.98%	
Alba Montoya Toro	31.402.162	6.66%	26.64%	
Esperanza Montoya Toro	31.403.798	6.66%	33.3%	
Guillermina Montoya Toro	31.403.819	6.66%	39.96%	
Luis Alberto Montoya Toro	16.214.055	6.66%	46.62%	
Diana Patricia Gallego Montoya	31.421.154	1.11%	47.73%	ESCRITURA 2453 del 12-11-2020 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO
Julian Alberto Gallego Montoya	94.262.965	1.11%	48.84%	
Luis Jair Gallego Montoya	94.262.538	1.11%	49.95%	1. ESCRITURA 2453 del 12-11-2020 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO 2. ESCRITURA 285 del 18-02-2022 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO 3. ESCRITURA 482 del 08-03-2022 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO
Luisa Fernanda Gallego Montoya	31.415.906	9.99%	59.94%	
Verónica Montoya Florez	1.112.793.573	26.64%	86.58%	
Michael Andres Montoya Garcia	14.569.929	6.66%	93.34%	ESCRITURA 1695 del 03-08-2012 NOTARIA 1 de CARTAGO
Ricardo Augusto Moncada Montoya	94.393.369	6.66%	100%	ESCRITURA 3209 del 07-10-2019 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

El topógrafo, señor Cristian Camilo Orozco midió el predio la Liberia objeto de litis, arrojando un resultado de 48 hectáreas, +5537 M2. En razón de esta medida, según los porcentajes de copropiedad, corresponde en un terreno a cada uno la siguiente área:

Nombre	Porcentaje Copropiedad	Terreno Correspondiente
Blanca Mery Montoya De Cardona	6.66%	3 Has 2336 m2
Myriam Montoya Toro	6.66%	3 Has 2336 m2
Maria Aydee Montoya De Moncada	6.66%	3 Has 2336 m2
Alba Montoya Toro	6.66%	3 Has 2336 m2
Esperanza Montoya Toro	6.66%	3 Has 2336 m2
Guillermina Montoya Toro	6.66%	3 Has 2336 m2
Luis Alberto Montoya Toro	6.66%	3 Has 2336 m2
Diana Patricia Gallego Montoya	1.11%	0 Has 5389 m2
Julian Alberto Gallego Montoya	1.11%	0 Has 5389 m2
Luis Jair Gallego Montoya	1.11%	0 Has 5389 m2
Luisa Fernanda Gallego Montoya	9.99%	4 Has 8505 m2
Verónica Montoya Florez	26.64%	12 Has 9347 m2
Michael Andres Montoya Garcia	6.66%	3 Has 2336 m2
Ricardo Augusto Moncada Montoya	6.66%	3 Has 2336 m2

Según la resolución 041 de 1996, las extensiones la unidad agrícola familiar. UAF en la regional Valle del Cauca, en concordancia con la Ley 160 de 1994, son las siguientes. Zona relativamente homogénea número 7, cordillera occidental norte, comprende áreas de ladera de los municipios de Ansermanuevo, Bolívar y el águila, El Cairo, la Unión, Roldanillo, toro, Trujillo. Y Versalles. Toda el área municipal de Argelia y el Dovio queda como unidad agrícola familiar comprendida en el rango de cuatro a 6 hectáreas.

Por razón de la extensión del predio rural, por la naturaleza de su topografía en ladera y gran cantidad de copropietarios, el predio materia de esta demanda no soportaría en ningún caso alguna división material fácil, cómoda, equitativa, para adjudicar a cada 1 de los condueños la que hubiere de corresponderles según su derecho. Haciendo la división material. Sería desmerecer los derechos de los mismos resultados entonces como un perjuicio, razón por la cual, reiteramos, procede únicamente la venta del bien inmueble. Afirmación que hace el perito evaluador Ramiro Montenegro Sierra en su dictamen pericial. Los demandantes no están constreñidos a permanecer en la indivisión por convenio alguno. De otro lado, los condueños han sido renuentes a la transacción extraprocesal para ponerle fin a la Comunidad. En razón de las áreas, medidas y linderos del inmueble aludido, no es susceptible de división material, pues no alcanza el terreno y porcentajes de varios de los copropietarios para cumplir con el requisito de las uvas regionales, que van desde cuatro hectáreas hasta 6 hectáreas.

PRETENSIONES:

Que por los trámites. Indicados en los artículos 406 y siguientes del Código General del proceso y con citación y audiencia de todos los condueños, Se decreta la venta en pública subasta, bien inmueble objeto del proceso, para que con el precio de la venta se entregue a cada uno en la proporción de su dominio, según folio de matrícula inmobiliaria.

Entregar el producto del remanente a los comuneros o a quienes éstos designen, en la proporción que se señale en la sentencia de distribución del producto, conforme a las reglas del art. 411 del CGP.

Que se ordene la inscripción de esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 375-83378 de la oficina de Instrumentos públicos de Cartago. Como lo establece los artículos 409 y 592 del Código General del Proceso.

Que se ordene el embargo y secuestro, el bien inmueble descrito en precedencia, con todas sus anexidades y dependencias, con el ánimo de evitar mayores perjuicios económicos a mis representados y a los que los demandados dispongan.

EL TRAMITE:

Por providencia del 13 de septiembre del año 2023, el juzgado dispuso admitir la presente demanda para iniciar proceso divisorio. Se ordenó imprimir al presente asunto el trámite dispuesto en el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso y notificar a la parte demandada, corriéndole traslado por el término de 10 días, y dentro de ese mismo término, correr traslado del dictamen pericial que se aportó con la demanda. Se dispuso, con lo preceptuado en el artículo 592 del Código General del Proceso, ordenar la inscripción de la demanda en el problema matrícula inmobiliaria número 375-83378 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartago.

La parte demandada, señores: (i) María Aidé Montoya de Moncada, (ii) Alba Montoya toro, (iii) Guillermina. Montoya toro, (iv) Luis Alberto Montoya toro, (v) Diana Patricia Gallego Montoya, (vi) Julián Alberto Gallego Montoya, (vii) Luis Jair Gallego Montoya, (viii) Luisa Fernanda Gallego Montoya, (ix) Verónica Montoya Flores, (x) Michael Andrés Montoya García, (xi) Blanca Mery Montoya de Carmona, (xii) María Esperanza Montoya Toro, (xiii) Ricardo Augusto Moncada Montoya se notificaron de la demanda. En donde realizaron pronunciamiento la misma sin que se hayan opuesto a la división y no alegaron pacto de Indivisión, en la dicha contestación.

Posteriormente el 10 de abril del año 2024, la parte interesada en el asunto aporto al trámite el folio de matrícula inmobiliaria, donde consta la medida cautelar de inscripción de la demanda.

CONSIDERACIONES

Los procesos divisorios le permiten al copropietario de un bien, sea este mueble o inmueble, poder acabar con la copropiedad y separar su patrimonio del resto de los copropietarios, es por ello que el copropietario puede pedir la división material del bien o su venta.

A la demanda deben acompañarse como anexos, además de los exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso, la prueba de que el demandante y demandados son condueños, deberá presentarse también certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición que comprende un período de veinte años si fuere posible.

El artículo 406 del Código General del Proceso regula lo relacionado con el proceso divisorio disponiendo

“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.”

A su vez el artículo 409 íbidem, en relación con el traslado y excepciones dice;

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda (...).”

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 No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”.

En los eventos en que un bien o un conjunto de bienes son de pertenencia de varias personas, de tal manera que a cada una corresponda una cuota determinada o proindiviso, se está en presencia de una comunidad. Tal comunidad es singular cuando se contrae a una especie o cuerpo cierto al cual se vincula la cuota del comunero, como ocurre en los casos en que a dos o más personas se les adjudique determinado terreno por mitad, terceras, cuartas o quintas partes etc., o en el evento de que entre dos o más personas adquieran una casa, en determinada proporción para cada uno.

ESTUDIO DEL CASO CONCRETO

Analizando el caso bajo estudio, puede observarse que, se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 375-83378 el cual registra que la demandante y los demandados son propietarias en común y proindiviso del bien objeto de litigio.

Ahora bien, como quiera que viene solicitado por la condueña MIRYAM MONTOYA TORO, la venta del bien inmueble del que viene hablando y atendiendo a que los demandados no alegaron pacto de indivisión, resulta procedente que se ordene la venta en los términos del art. 409, del C.G.P de redistribuir el producto de la misma entre los comuneros.

En este punto deviene importante resaltar cual es la finalidad del proceso divisorio. Según voces del art. 406 del C.G.P., transcrito en líneas anteriores, a través del proceso divisorio cualquier comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto entre los condueños.

Emerge claro de lo anterior que cuando el comunero opta por solicitar la venta, es con la finalidad precisamente de que el inmueble se venda y sea distribuido el producto la misma entre todos comuneros.

Si el demandante pretende comprar a los demás comuneros las cuotas que estos tienen sobre el inmueble, deberá presentarse a la subasta y hacer postura en los términos del inciso quinto del Art. 411 del C.G.P. Si son los demandados o alguno de estos los que pretenden adquirir los derechos de cuota del demandante, tendrán dos opciones, la primera participar directamente en la subasta en los términos del artículo en mención. La segunda ejerciendo el derecho de compra consagrado en los artículos 2336 del C. Civil y 414 del C. General del Proceso, cuyos textos dicen:

“ARTICULO 2336. 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, según el avalúo de la cosa”

“Artículo 414. Derecho de compra. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a éstos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.”

Al respecto, el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en su obra CODIGO GENERAL DEL PROCESO PARTE ESPECIAL, páginas 413 y 414 señala que

“Dos son las opciones que tiene los comuneros para comprar el bien: una, presentándose como rematantes en la diligencia de licitación pública, caso en cual no tienen preferencia frente a los demás comuneros ni a terceros; simplemente tendrán la opción de quedarse con el bien si ofrecen el mayor valor; la otra opción, si es privilegiada, es la del ejercicio del derecho de compra que les otorga el art. 2336 del C. C. que dice: “Cuando alguno o alguno de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos del solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa” Este es un derecho que solo tienen los demandados por ser ellos “los otros comuneros” a quienes se refiere la norma y debe ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta del bien común, según lo dispone el art. 414 del CGP para lo cual a los interesados les basta manifestar su deseo de adquirir.”

En ese orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del C.G.P., se decretará venta en pública subasta del bien inmueble objeto de litigio. 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.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal el El Aguila Valle

RESUELVE:

Primero: ORDENAR la venta en pública subasta del inmueble Predio rural denominado la Iberia, ubicado en la vereda San Pablo, Jurisdicción del municipio del Águila, Valle del Cauca, con Linderos especificados en la escritura pública número 508 del 11 de julio del 2011 de la notaría primera del Círculo Cartago Valle del Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria número. 37583378 y Cédula catastral. Número 76243000000030080000.

Segundo: DECRETAR el secuestro del inmueble Predio rural denominado la Iberia, ubicado en la vereda San Pablo, Jurisdicción del municipio del Águila, Valle del Cauca, con Linderos especificados en la escritura pública número 508 del 11 de julio del 2011 de la notaría primera del Círculo Cartago Valle del Cauca, identificado con la matrícula inmobiliaria número. 37583378 y Cédula catastral. Número 76243000000030080000

Tercero: En consecuencia, para la práctica de la diligencia se comisiona al INSPECTOR DE POLICIA MUNICIPAL esta localidad, a quien se librara despacho comisorio con los insertos del caso.

Designase secuestre de la lista de auxiliares de la justicia al secuestre señor HUMBERTO MARIN ARIAS, a quien se le notificara de su nombramiento.

Los honorarios del secuestre se fijan en la suma de 10 salarios mínimos diarios vigentes equivalentes a \$ 386.000 de conformidad con el acuerdo PSAA-10448 de Diciembre de 2015 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura,

advertirle que Al subcomisionado no se le faculta para cambiar o nombrar un secuestre distinto al designado por el comisionado.

Se requiere al subcomisionado para que informe a este juzgado comitente la hora y fecha en que se llevara a cabo la diligencia comisionada.

Por secretaria expídase los respetos oficios y comisorios.

Notifíquese,

Bianca M. González Bermúdez
Juez

Firmado Por:
Bianca Mildred Gonzalez Bermudez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
El Águila - 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: **cedab16e4f6e084d1a922610485b418df42bbf279f54ce3d522135497ba0c9a3**

Documento generado en 29/05/2024 12:04:19 PM

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