



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

San José de Cúcuta, veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso:	DIVISORIO
Radicado:	54-001-31-53-001-2021-00266-00
Demandante:	GIOVANNY QUIJANO ROMERO
Demandado:	ANA MERCEDES RINCON CARRASCAL

Se encuentra al Despacho la presente demanda promovida por **GIOVANNY QUIJANO ROMERO**, a través de apoderado judicial, contra **ANA MERCEDES RINCON CARRASCAL**, a fin de decidir lo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

La presente demanda correspondió por reparto a este Despacho Judicial el 20 de septiembre de 2021, la cual fue admitida mediante auto del 16 de noviembre de esa misma anualidad, decretándose la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenando la notificación al extremo pasivo.

Se observa que se efectuó la inscripción de la demanda, en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 260-62801 – anotación No. 7, 260-196054 – anotación No. 17 y 260-196067 – anotación No. 15 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

Siguiendo con el derrotero procesal, se avizora que el apoderado judicial de la parte demandante efectuó las diligencias de notificación a la parte demandada y, habiendo transcurrido el término de diez (10) días de traslado a la pasiva para que ejerciera el derecho de defensa, lo hizo contestando la demanda sin proponer medios exceptivos.

Bajo este entendido, encuentra esta Judicatura que, habiéndose agotado el término otorgado al extremo pasivo, tal como se indicó, quienes contestaron la demanda sin proponer medios exceptivos, procede entonces el agotamiento de la etapa subsiguiente que implica este trámite, que no es otro que decretar la venta en pública subasta de los bienes inmuebles con matrícula inmobiliaria Nos. 260- 196054 y 260-196067; en lo atinente al bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-62801, conforme al dictamen presentado por perito con la demanda, se observa que cumple los requisitos para proceder a la división material.

CONSIDERACIONES

1º. El proceso divisorio tiene por objeto ponerle fin a la comunidad en relación con un bien y, a él se acude, cuando las partes por acuerdo directo no logran poner término a la comunidad.

2º. El origen y fundamento de este proceso, se encuentra en lo dispuesto por el artículo 1374 del Código Civil que señala: “(...) Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario (...)”

Y en lo que prevé en desarrollo de la norma sustancial anterior, el artículo 406 del Código General del Proceso dispone que: “*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 registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible”.

3º. De la normatividad anterior, se colige que la división o la venta solo proceden tratándose de bienes que sean de propiedad de una comunidad entendida como tal conforme a lo dispuesto en el artículo 2311 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 las mismas cosas, es una especie de cuasicontrato (…)*”

Sobre esto último, es importante señalar que la doctrina ha considerado que para que sea cuasicontrato, requiere que los comuneros no hayan convenido la manera de administrar la cosa común. La existencia del cuasicontrato, si los contratantes no establecieron las normas que se sujetarán a sus relaciones recíprocas.

Debe tenerse en cuenta que, en una comunidad, existe una relación o conjunto de relaciones que aparecen como sujetos, varias personas conjuntamente. En opinión de ciertos autores, el comunero tiene en el conjunto de los bienes comunes, llamado cuota parte, es un derecho de propiedad colectiva que se caracteriza porque las facultades de dominio: uso, goce y disposición se presentan en forma amplia y absoluta del dominio exclusivo individual.

Mientras la comunidad no se haya liquidado, los coparticipes no tienen individualmente la propiedad de ningún cuerpo cierto, de los que componen la comunidad. Tienen cuotas o derechos de copropiedad, que es propiedad en común pero no propiedad propiamente dicha, que es dominio exclusivo.

De otra parte, el proceso divisorio contemplado en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, contienen dos modalidades en cuanto a la forma a verificar o realizar la división, que dependen de la naturaleza del bien y que no se desmerezca el derecho de los comuneros, a saber:

a). la ad valorem o venta de la cosa común, que consiste en rematar el bien para luego repartir el dinero en proporción a la cuota de cada comunero.

Se impone cuando el bien no admite partición material, como ocurre con una casa o cuando admitiéndola, si se verificara afectaría el valor de los derechos de los condóminos.

b). La División material, que se presenta cuando es susceptible de partirse o fraccionarse en zonas o elementos en proporción a la cuota de dominio de cada uno de los comuneros.

4º. De todo lo anterior, se colige que:

a). Todo aquél que tenga la calidad de comunero, es titular de la pretensión encaminada a que se divida la comunidad.

b). La calidad de comunero se debe demostrar, tanto por parte de quien demanda como respecto de la parte demandada.

c). Se puede solicitar como pretensión principal la división material y en subsidio la venta o viceversa.

d). La acción es una Acción Real, toda vez, que lo que se pretende con ella es la división del derecho real de propiedad u cualquier otro derecho que los comuneros tienen de consuno respecto de una cosa.

e). La Ley concede legitimación únicamente a los condueños, por consiguiente, la legitimación resulta de que con la demanda se establezca que el demandante y el demandado, sean condueños de la cosa común, calidad que en tratándose de inmuebles sólo puede acreditarse con los medios que la ley ha señalado para esta clase de bienes, esto es, mediante copia del título y de la tradición. Entonces, si se trata de división de un bien sujeto a registro, debe allegarse la prueba de su situación jurídica y su tradición.

5º. En el caso de autos, la parte actora para demostrar tanto su legitimación en la causa por activa, como la legitimación por pasiva, aporta con la demanda:

1º. Examinado el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-67508, se establece que el bien inmueble fue adquirido por adjudicación en sucesión, que cursó en el Juzgado Quinto de Familia de Cúcuta, a las partes intervinientes dentro de la presente actuación, la cual se evidencia en la anotación No. 006 del documento antes indicado.

2º. Se allega igualmente avalúo comercial del bien inmueble objeto de litigio.

6º. De la anterior documentación, se concluye, que las partes entre quienes se trabó la relación jurídica procesal, es decir, GIOVANNY QUIJANO ROMERO, demandante, y ANA MERCEDES RINCON CARRASCAL, demandada, son las mismas en quienes recae en común y proindiviso el derecho de dominio de los inmuebles objeto de la división. Por ende, se encuentran plenamente legitimados desde el punto de vista sustancial y procesal para concurrir al proceso con la calidad aducida en la demanda.

En este orden de ideas, encontrándose establecida la existencia de la comunidad entre las partes de este litigio, se impone la obligación a este Despacho de acceder a lo pedido en la demanda, especialmente a la pretensión de decretar la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de la demanda, conforme a lo reglado en los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso.

Lo anterior, reforzado con el avalúo comercial aportado con la demanda, el cual no fue controvertido por el extremo demandado, entendiéndose el mismo en firme.

Siguiendo esta misma línea, habrá de decretarse la venta ad valorem y/o en pública subasta de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 260-196054 y 260-196067.

Igualmente, se ordenará la división material del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 260-62801, conforme lo indicó el perito Alberto Varela Escobar y, en las condiciones indicadas en el dictamen allegado por la pretensora con la demanda, tal como se dispondrá en la parte resolutive de este auto.

Así mismo, teniendo en cuenta que se efectuó correctamente la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria que comprenden los inmuebles de este proceso y, como quiera que el trámite posterior a la venta, debe efectuarse en la forma prevista para los procesos ejecutivos, tal como lo establece el artículo 411 del Código General del Proceso, habrá de ordenarse el embargo y posterior secuestro del bien inmueble objeto de la división.

Cabe anotar, que si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha de licitación, en lo que tiene que

ver con los bienes inmuebles de matrícula inmobiliaria Nos. 260-196054 y 260-196067.

En este orden de ideas, encontrándose establecida la existencia de la comunidad, además, de no existir oposición a la venta, a ello se procederá en la forma establecida en el artículo 409 y 411 del Código General del Proceso, por las razones hasta aquí expuestas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cúcuta,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENESE la venta en pública subasta de los siguientes bienes inmuebles:

1.1. Local comercial, ubicado en el nivel uno piso uno, identificado con el número B-6 del Centro Comercial Galerías Las Casetas Ltda de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-196054; alinderado de la siguiente forma: **NORTE:** En 1.90 metros muro al medio con el local B siete (B-7), **SUR:** En 1.90 metros muro al medio con el local B-5. Adquirido con la escritura pública No. 7197 del 11 de noviembre de 2011.

1.2. Local comercial identificado con el No. B-12 ubicado en el Centro Comercial Galerías Las Casetas Ltda de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-196067; alinderado de la siguiente forma: **NORTE:** Con predio de la sucesión de Arocha y Cia, o sea el mercado de la Estrella; **SUR:** Con la calle 13; **ORIENTE:** Con predio de Jorge Saleh y Silvio Trillos; **OCIDENTE:** Con casa de Blanca Emma Piñeros. Adquirido con la escritura pública No. 1742 del 03 de abril de 2013.

SEGUNDO: DECRETESE la división material del bien inmueble, ubicado en la calle 1 entre avenidas 10 y 11 del barrio Chapinero y/o avenida 12A No. 16N-BIS del barrio El Rosal del Norte – Pizarro de Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-062801; alinderado de la siguiente forma: **NORTE:** Con Saúl Rivera; **SUR:** Con Luis Eduardo Roperio; **ORIENTE:** Con la calle 1ª y según catastro con la avenida 12; **OCIDENTE:** Con Noel Gómez Peñaranda. Adquirido con la escritura No. 799 del 30 de junio de 2000, conforme se indicó en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: ORDENESE el secuestro de los bienes inmuebles descritos en el numeral anterior, para lo cual se dispone comisionar al señor Alcalde Municipal de esta ciudad, a quien se le faculta para subcomisionar a los señores Inspectores de Policía de esta urbe, con amplias facultades, incluidas, las de designar secuestre de la lista de auxiliares de la justicia, así como fijarle los respectivos honorarios. Por secretaría, confecciónese el despacho comisorio, con los insertos del caso y déjese constancia.

CUARTO: TENGASE como avalúo de los bienes inmuebles el comercial determinado en la experticia presentada por la parte demandante, de la siguiente forma:

1º. Local comercial, ubicado en el nivel uno piso uno, identificado con el número B-6 del Centro Comercial Galerías Las Casetas Ltda de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-196054, fue avaluado en la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$49.431.269,00).**

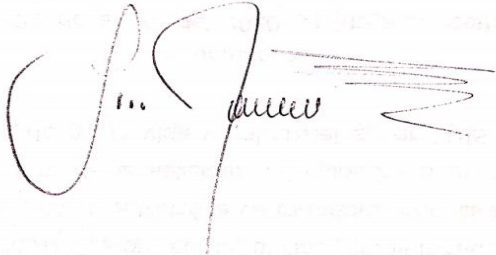
2º. Local comercial identificado con el No. B-12 ubicado en el Centro Comercial Galerías Las Casetas Ltda de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-196067, fue avaluado en la suma de **VEINTIOCHO**

MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS (\$28.726.514,00).

QUINTO: En todo caso, se precisa a los comuneros que de conformidad con lo establecido en el inciso 2º del artículo 411 del Código General del Proceso: **"Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para licitación"**.

SEXTO: SIN CONDENA EN COSTAS, por no haber oposición en el presente proceso.

NOTIFÍQUESE



JOSE ARMANDO RAMÍREZ BAUTISTA
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

El anterior auto se notificó por anotación en estado hoy **26 DE JUNIO DE 2023**, a las 8:00 a.m.

La Secretaria,

MARIA EMPERATRIZ GUTIERREZ ALVAREZ