

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA

Tunja, nueve (9) de julio de dos mil veinte (2020)

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	CAMILO HERNAN CORONADO VEGA Y OTRO
DEMANDADO	RUBEN DARIO VEGA MORALES
RADICADO	150013153003201900264
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	ORDENA VENTA DE BIEN COMUN EN PUBLICA SUBASTA

1. ASUNTO A DECIDIR

Se encuentra al despacho el proceso de la referencia, con el fin de decidir si es viable o no declarar la venta en pública subasta del inmueble descrito en la demanda, una vez agotado el trámite procesal, en consecuencia se procede a tomar la decisión que en derecho corresponde.

2. ANTECEDENTES

2.1. Los señores CAMILO HERNAN CORONADO VEGA y OSCAR JAVIER VELEZ VEGA actuando por intermedio de apoderado instauraron demandada mediante la cual pretende se ordene la venta de cosa común de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N°070-55448 y 070-55449 alinderados y determinados en la demanda, para extinguir la comunidad existente con su copropietario el señor RUBEN DARIO VEGA MORALES quien constituye la parte demandada.

2.2. Mediante providencia de fecha 24 de octubre de 2019, el juzgado admitió la demanda, decisión que les fue notificada al demandado en legal forma, quien la contestó en término.

2.3. Por auto de fecha 5 de diciembre de 2019 se dispuso no darle trámite a la contestación de la demanda, por las razones allí expuestas.

3. CONSIDERACIONES

Procede el despacho a resolver lo que en Derecho corresponde.

3.1. MARCO JURIDICO

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

El artículo 406 de la norma en cita otorga a todo comunero que no esté obligado a permanecer en la indivisión, la facultad de pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya su producto.

Según el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los consignatarios de una cosa singular o universal será obligado a permanecer en la indivisión, la venta del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario no pudiéndose estipular proindivisión por más de cinco años, pacto que, sin embargo, es renovable.

3.2. EXCEPCIONES PROPUESTAS

El demandado se notificó en legal forma y contestó la demanda, a lo cual debe manifestar el despacho que de conformidad con lo establecido en el artículo 409 del CGP, en la contestación de la demanda además de poderse alegar los hechos que configuran excepciones previas mediante reposición, solo se puede alegar pacto de indivisión, luego entonces, a las excepciones por ellos propuestas no habrá lugar a darles trámite por improcedentes, pero sí procederá el despacho a estudiar sobre el dictamen pericial adosado.

3.3. MARCO FÁCTICO

3.3.1 En *sub exámine*, la comunidad existente en los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N°070-55448 y 070-55449 actualmente es entre los señores: CAMILO HERNAN CORONADO VEGA, OSCAR JAVIER VELEZ VEGA y RUBEN DARIO VEGA MORALES.

La conducta asumida por el demandado al no haberse opuesto a las pretensiones, en lo que atañe a decretar la venta en pública licitación, deja expedito el camino para dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 409 del CGP, resultando procedente en el caso en estudio la venta de los inmuebles, porque se trata de bienes que no se pueden dividir

materialmente, según se informó en la demanda y en el dictamen pericial obrante en el proceso adosado a ella (Fl.90).

Ahora bien, para efectos de determinar el avalúo de los referidos bienes inmuebles, menester es precisar que en el proceso obran los siguientes dictámenes periciales:

- De los demandantes CAMILO HERNAN CORONADO VEGA, OSCAR JAVIER VELEZ VEGA, obrante a folios 79 al 138 del expediente, en donde se determina que el avalúo del bien inmueble identificado con folio de matricula inmobiliaria **N°070-55448** es de DOSCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE (\$211.484.304.00) y del inmueble identificado con matricula inmobiliaria **N°070-55449** es de SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$62.155.340.00)
- Del demandado RUBEN DARIO VEGA MORALES, obrante a folios 195 al 212 del expediente, en donde se determina el avalúo del bien inmueble identificado con folio de matricula inmobiliaria **N°070-55448** es de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$237.517.056.00) y del inmueble identificado con matricula inmobiliaria **N°070-55449** es de CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$52.924.035.00)

De acuerdo a lo anterior, una vez analizado en contenido de cada uno de los dictámenes periciales aportados y de conformidad con lo establecido en el artículo 409 del CGP el despacho adoptará como avalúo de los bienes inmuebles objeto del presente proceso el aportado por la parte demandada, por las razones que a continuación se exponen:

Ambos dictámenes periciales coinciden en analizar aspectos como características generales del sector en donde se encuentran ubicados los inmuebles, el uso de suelos institucionales, comerciales y habitacionales, la explotación económica, las vías de acceso, los servicios públicos, la topografía del sector, la situación de orden público, la normatividad territorial, el estado de conservación, su valorización y no fue desvirtuada la idoneidad de ninguno de los peritos, razón por la cual tienen plena credibilidad. Sin embargo, la diferencia radica en el valor del metro cuadrado de cada uno de los inmuebles como pasa a verse:

INMUEBLE		DICTAMEN PERICIAL DEMANDANTE		DICTAMEN PERICIAL DEMANDADO	
	M2	Valor m2	Avalúo total	Valor m2	Avalúo total
Nº070-55448	96.94	\$ 2.181.600.00	\$211.484.304	\$2.450.145	\$237.517.056
Nº070-55449	39.19	\$ 1.586.000.00	\$62.155.340.00	\$1.350.450.00	\$52.924.135.00

De acuerdo a lo anterior, esta judicatura al analizar en minucia ambos dictámenes periciales puede concluirse que el avalúo idóneo para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **Nº070-55448**, debe ser el aportado por la parte demandada, como quiera que allí se relaciona de alguna manera con claridad en qué consistieron las remodelaciones, lo que en la experticia del actor no es claro, pues si bien refiere que existieron, lo cierto es que no se indica en cuál de los inmuebles se efectuaron, situación que a la luz de la costumbre mercantil incide directamente en el valor comercial del inmueble. Además, otra de las razones por las cuales se adoptará como avalúo de dicho de inmueble la suma de **\$237.517.056**, es porque se ajusta al valor comercial de la zona de ubicación tal y como lo expone en perito, e igualmente porque le brinda una mejor utilidad económica a los comuneros al momento de efectuarse la pública subasta.

Ahora bien, en lo que atañe al avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **Nº070-55449**, se reitera que la única diferencia entre ambos dictámenes periciales radica en el valor del metro cuadrado, pero no hay una variable que le permita al despacho técnicamente lograr una diferencia del por qué vale más un metro cuadrado en un dictamen pericial que en el otro, sin embargo, como quiera que es relativamente poca la diferencia económica entre uno y otro, se dispondrá adoptar como avalúo de este inmueble el adosado por la parte actora, es decir, la suma de **\$62.155.340.00**, en razón a que es el avalúo que proporciona una mejor utilidad económica para ambos comuneros.

3.3.2. En lo que respecta al reconocimiento de mejoras instado por la parte actora, el despacho se abstiene de decretar su reconocimiento, como quiera que de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del CGP no especificó en la demanda ni en el dictamen pericial cuáles fueron las mejoras, en qué inmueble se efectuaron, su valor unitario, ni mucho menos la fecha en que se efectuaron, situación que impide al despacho tener certeza sobre su existencia y por ende de su monto.

De acuerdo a lo anterior, es evidente que no hay claridad sobre cuáles fueron en concreto las mejoras reclamadas, ni mucho menos sobre su valor en dinero, a pesar de que fueron estimadas bajo juramento, sin embargo, respecto a este punto menester es precisar que no basta con hacer dicha manifestación de manera informal en el libelo demandatorio, sino que debe hacerla razonadamente, ¿Qué significa esto? Que ilustre suficientemente al juez y a la contraparte como hizo para obtener dicha suma de dinero por tal concepto, de donde, como, cuando, cuáles y el por qué, todo esto soportado probatoriamente, lo cual no ocurrió en el *sub exámine* ya que el actor no lo efectuó así. En tal sentido, se dispondrá negar el reconocimiento de las mejoras reclamadas por el actor,

Como consecuencia de lo anterior y atendiendo a lo previsto por el artículo 411 del CGP, se ordenará la venta de los bienes comunes y se procederá a ordenar el secuestro de los mismos.

De igual forma, menester es advertir que los gastos que ocasione la venta de los inmuebles, serán a cargo de los comuneros en proporción de sus derechos, salvo que convengan otras cosas las partes en litigio.

Finalmente, en cuanto a la solicitud de designación de administrador de la comunidad, no se accederá, teniendo en cuenta que no se reúnen los presupuestos del art 415 del CGP.

DECISIÓN:

En merito a lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Tunja,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta de los inmuebles distinguidos con folio de matrícula inmobiliaria **Nº070-55448 y Nº070-55449** a fin de distribuir el producto de las misma entre los condueños a prorrata de sus derechos.

SEGUNDO: Tener como avalúo de los bienes inmuebles objeto del presente el siguiente:

- Del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **Nº070-55448** la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$237.517.056.00).

- Del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **N°070-55449** la suma de SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$62.155.340.00)

TERCERO: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 37 y 411 del C.G.P, se comisiona al señor JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA – Reparto-, para que se sirva practicar la diligencia de secuestro de los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria **N° 070-55448 y 070-55449** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, cuya ubicación, linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública correspondiente y en el certificado de matrícula inmobiliaria.

Al funcionario antes mencionado se le comisiona con amplias facultades incluidas las de designar el secuestro de sus propias listas de auxiliares de la justicia, de asignar honorarios provisionales al secuestro, teniendo en cuenta el Acuerdo No 1518 (**28 de Agosto de 2.002**) de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, los cuales deben ser cancelados por la parte actora, de fijar la caución al secuestro que prevé el artículo 595 del C.G.P. adviértasele al señor secuestro que si no rinde oportunamente cuentas de su gestión, será excluido de la lista de auxiliares de la justicia y se le impondrá multas hasta de diez salarios mínimos legales mensuales según el caso. Que los dineros recibidos por concepto de renta deberán ser consignados a favor del presente proceso, por intermedio del Banco Agrario de Tunja, Sección de Depósitos Judiciales. **Nota: En el acta de secuestro se debe dejar constancia del lugar donde recibe notificaciones personales el secuestro.**

CUARTO: Los gastos que ocasione la venta del predio, serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa las partes en litigio. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 413 del CGP, se hará la liquidación de los gastos como la de costas (artículo 392 ss. de la obra antes citada.

QUINTO: Negar la solicitud de designación de administrador de la comunidad, teniendo en cuenta que no se reúnen los presupuestos del Art. 415 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


HELMHOLTZ FERNANDO LÓPEZ PIRAQUIVE
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE ORALIDAD DE TUNJA

ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA
DIEZ (10) DE JULIO DE DOS MIL VEINTE
(2020) POR ANOTACIÓN EN ESTADO N° 13.

CESAR A. GUZMÁN GUZMAN
SECRETARIO

