



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO promovido por MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA contra LUIS DAVID TOSCANO SALAS. Radicado No. 20001-31-03-005-2020-00174-00.

Primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO

Procede el despacho a decretar la división *ad valorem* dentro del proceso divisorio promovido por MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA contra LUIS DAVID TOSCANO SALAS, acorde a lo dispuesto en el artículo 409 del CGP, previo los siguientes,

HECHOS:

Los cuales se pueden sintetizar así:

PRIMERO: El señor Moisés Alonso Caballero Cortina es propietario común y proindiviso 50% del predio consistente en una casa de habitación ubicada en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, el cual se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Norte: Mide 13.00 metros con predio de Calixto Amaya y Ana Cristina Quintero Santiago. Sur: Mide 15.90 metros con calle 9 en medio y predio Gustavo Gutiérrez Maestre. Este: Mide 12.90 metros con lote de propiedad de María Francisca Martínez Maestre. Oeste: mide 9.50 metros con predio de Juana Romero viuda de García.

SEGUNDO: Mediante Proceso Ejecutivo Hipotecario que cursó en el Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar, radicado No. 2013-00226-00, adelantado por el señor Moisés Caballero Cortina en contra de la señora Martha Patricia Sánchez Palma, el día 23 de mayo de 2017 se dictó sentencia judicial de remate, donde se adjudicó el 50% del bien inmueble al señor Moisés Caballero Cortina.

TERCERO: En varias ocasiones el demandante le ha solicitado al señor LUIS DAVID TOSCANO, le compre el 50% del bien inmueble, las cuales han sido infructuosas, asimismo le ha propuesto comprarle el 50% del predio, siendo imposible llegar a un acuerdo ya que el demandado vive en el inmueble.

CUARTO: Entre las partes no ha existido pacto de indivisión sobre el predio inmueble ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito, y el demandante ha venido cancelando el impuesto predial unificado con sus propios recursos correspondiente a los periodos comprendidos entre el año 2012 al 2018.

PRETENSIONES:

PRIMERO: Se decrete la División material o venta en pública subasta del bien inmueble consistente en una casa de habitación ubicada en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, el cual se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Norte: Mide 13.00 metros con predio de Calixto Amaya y Ana Cristina Quintero Santiago. Sur: Mide 15.90 metros con calle 9 en medio y predio Gustavo Gutiérrez Maestre. Este: Mide 12.90 metros con lote de propiedad de María Francisca Martínez Maestre. Oeste: mide 9.50 metros con predio de Juana Romero viuda de García.

SEGUNDO: Se ordene el registro de la partición material y la sentencia aprobatoria en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Valledupar, y abrir las correspondientes cédulas catastrales en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

TERCERO: Se condene en costas y agencias en derecho al demandado en caso de oposición.

ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue admitida mediante auto adiado 06 de abril de 2021, ordenándose correr traslado al demandado por el termino de diez (10) días y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

El demandado LUIS DAVID TOSCANO SALAS, contestó la demanda indicando que se opone a las pretensiones de la demanda por existir un pleito pendiente entre las partes derivado del proceso de pertenencia que promovió el aquí demandado contra la señora Martha Patricia Sánchez Palma bajo el radicado No. 2017-00127-00, que se adelanta en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, tramite al que fue vinculado el demandante, por lo que formuló las excepciones de merito que denominó: “Indivisibilidad del inmueble por existencia de un proceso precedente de pertenencia”, “falta de identidad del inmueble objeto de la litis dentro del avalúo presentado por el doctor Miguel Sanguino Guzmán”, “Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre el 50% del bien inmueble registrado a favor del señor Moisés Alonso Caballero Cortina”.

El demandado manifestó que ha realizado mejoras con su propio peculio las cuales aparecen discriminadas en el dictamen pericial que aporta suscrito por el perito evaluador Amilkar Castillo Carrillo.

Mediante auto del 11 de octubre de 2021, se rechazó la excepción previa de pleito pendiente propuesta por el demandado, y las excepciones de merito formuladas, excepto la denominada prescripción adquisitiva de dominio de la cual se ordenó correr traslado al demandante.

En auto del 24 de junio de 2022, se convocó a audiencia para agotar las etapas establecidas en el artículo 372 del CGP.

A través de providencia de fecha 02 de agosto de 2012, se dejaron sin efectos los autos de once (11) de octubre de 2021, que ordenó correr traslado de la excepción de prescripción adquisitiva de dominio y la providencia del veinticuatro (24) de junio de 2022, que fijó fecha de audiencia inicial, como quiera que en este tipo de procesos al entrar en vigencia el Código General del Proceso; el cual es aplicable al caso que nos ocupa solo es admisible la excepción de mérito denominada pacto de indivisión tal como lo dispone en el artículo 409, que textualmente establece: “...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; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá”.

Además, de que en esta clase de proceso solo se convoca a audiencia cuando se alega pacto de indivisión, lo que no aconteció en este caso, pues el demandado

propuso la excepción de mérito de prescripción adquisitiva de dominio, y pleito pendiente entre las partes, la cuales no es procedente en este tipo de asuntos.

CONSIDERACIONES:

El proceso divisorio tiene por finalidad ponerle fin a la comunidad, entendida al tenor del artículo 2322 del Código Civil como la existente sobre una cosa universal o singular, entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado convención relativa a la misma cosa, sin que de conformidad con el artículo 1374 de la norma ibídem, ninguno de los coasignatarios esté obligado a permanecer en la indivisión, encontrándose consecuentemente legitimado para plantear la pretensión divisoria todo comunero, bien material o la venta para que se distribuya su producto, acorde con el artículo 406 del CGP.

Precisa el artículo 407 del CGP, que 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, procediendo en todos los demás casos la venta.

Conforme a las pruebas allegadas al plenario no queda duda que los señores MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA y LUIS DAVID TOSCANO SALAS, son condueños del inmueble ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, tal como lo acreditan los títulos fundamentos de la comunidad y cómo quiera que uno de ellos manifiesta no seguir viviendo en comunidad.

Verificadas las actuaciones surtidas en el plenario y tras comprobar que la parte demandada no alegó pacto de indivisión, este despacho, por ser procedente de conformidad con lo dispuesto en el art. 409 del C.G.P, el cual dispone: *“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; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.”* Teniendo en cuenta que el demandado no mostró estar en desacuerdo con el dictamen ni alegó pacto de indivisión procede a Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble objeto del presente proceso por no ser susceptible de división material.

MEJORAS.

Evidenciada la procedencia de la orden de venta en pública subasta del bien materia del litigio, basta entonces, entrar al estudio del reconocimiento de las mejoras que la parte demandada planteo y que dice haber efectuado sobre el bien inmueble materia del litigio.

Escrutados los documentos obrantes en el plenario advierte el despacho que, si bien la parte demandada afirma haber realizado mejoras al predio objeto de división, no menciona en que consistieron tales mejoras y en el dictamen pericial allegado por el perito evaluador Amilkar Castillo Carrillo, en el mismo no aparecen consignadas las mejoras ni el valor de cada de ellas, pese a que manifestó al contestar la demanda que el dictamen relacionaría las mejoras realizadas al inmueble y no lo hizo, por lo que se acoge el dictamen y se le otorga eficacia probatoria por ser claro, preciso y detallado y arroja la convicción al fallador de que en este caso la parte demandada no realizó mejoras al inmueble.

Además, no es cierto que lo adquirido por el demandante con ocasión de la diligencia de remate haya sido el sólo lote, puesto que consta en el acta de la diligencia de remate y en el auto que lo aprobó que al demandante se le adjudicó el 50% del bien inmueble consistente en una “casa de habitación y el lote donde se encuentra edificada ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad,” por lo que los derechos del demandante no se deriven únicamente del lote y que por ello deba reconocerle el 50% de la construcción de la casa de habitación al señor LUIS DAVID TOSCANO SALAS, pues se itera tal como quedó demostrado que el actor adquirió no solo los derechos derivados del lote sino de la casa de habitación, de tal manera que no se le puede reconocer valor alguno por tal concepto.

Así las cosas, se concluye que la parte demandante no está obligada a reconocerle al demandado ninguna mejora teniendo en cuenta que no logró demostrarlas y no es cierto que el remate recayó únicamente sobre el lote.

Por lo anterior, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, el cual se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Norte: Mide 13.00 metros con predio de Calixto Amaya y Ana Cristina Quintero Santiago. Sur: Mide 15.90 metros con calle 9 en medio y predio Gustavo Gutiérrez Maestre. Este: Mide 12.90 metros con lote de propiedad de María Francisca Martínez Maestre. Oeste: mide 9.50 metros con predio de Juana Romero viuda de García.

SEGUNDO: Niéguese las mejoras que reclama el demandado dentro del presente asunto, por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Otorgar eficacia procesal al avalúo comercial aportado por el perito evaluador Amilkar Castillo Carrillo, en la contestación de la demandada y, en consecuencia, téngase como precio del inmueble en la suma de \$512.998.400, oo.

CUARTO: Ordenar el secuestro del bien inmueble urbano de propiedad de los señores MOISES ALONSO CABALLERO CORTINA y LUIS DAVID TOSCANO SALAS, ubicado en la calle 9 No. 09-26 del barrio Novalito de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la escritura pública No. 1.585 del 16 de mayo de 1997 de la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar.

Para tal fin, se comisiona, en aplicación de lo establecido en los arts. 37 al 40 del C.G.P, con amplias facultades para el cumplimiento de la comisión, al ALCALDE MUNICIPAL DE VALLEDUPAR. En ese mismo sentido, se designa como secuestre a JORGE MARIO MERCADO VEGA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.140.860.845, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia del municipio de Valledupar. Para efecto del cabal cumplimiento de esta providencia se indica que el secuestre designado será notificado en la Calle 35A No. 08 - 34 de la ciudad de Barranquilla – Atlántico, y contactado en el abonado telefónicos 3207052721 – 3045660764, o a la dirección electrónica jmercado29@hotmail.com. Líbrese despacho comisorio con los anexos de ley, adjuntando copia del certificado de tradición y libertad del bien inmueble, de la escritura pública No. 1.585 del 16 de mayo de 1997 de la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, y del dictamen

pericial aportado por el perito evaluador Amilkar Castillo Carrillo, del auto admisorio de la demanda y de la presente providencia, a expensas de la parte interesada.

QUINTO: De conformidad al artículo 414 del CGP, se le hace saber a las partes que, dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, cualquiera de las partes podrá hacer uso del derecho de opción de compra.

SEXTO: Una vez practicado el secuestro del bien común, ingrese el proceso al despacho a efectos de que se fije fecha para llevar a cabo la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de este proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
JUEZ

C.B.S.

Firmado Por:
Danith Cecilia Bolivar Ochoa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 05 Escritural
Valledupar - Cesar

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: **74ec4e5ad6d836d58828665299088fda0e60d5f10d007e80a9dd52edaeb030a8**

Documento generado en 02/02/2023 04:26:44 PM

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