



**PROCESO: DECLARATIVO - DIVISORIO**  
**RADICADO: 680014003015-2022-00144-00**

Al despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023).

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario

## JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

.....

Bucaramanga, veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda dentro del proceso DIVISORIO adelantado por **GLORIA INES CEPEDA RINCÓN** a través de apoderado judicial en contra de **ROCIO DEL PILAR PULGARIN DE ARDILA**.

### ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, la señora GLORIA INES CEPEDA RINCÓN presentó demanda divisoria con el propósito de que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble que se describe a continuación:

El Local número 6 ubicado en la Calle 45 # 29-85 Edificio Colpatria de Bucaramanga, identificado en la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-111925 y en el catastro como predio 010201090051902, descrito y alinderado así:

“Local número 6 del Edificio Colpatria, localizado en el primer piso del Edificio con frente sobre la calle 45 distinguido en su puerta de entrada con el número 29-85 de nomenclatura actual urbana de Bucaramanga, su acceso se logra por el área común de circulación, dispone de un área privada total de 56,81 metros cuadrados, en su interior consta de un salón, un baño, una bodega y zona de vitrina. Linderos generales: NORTE., en 4,10 metros con muro sobre el hall común de entrada a los apartamentos en el primer piso del edificio, en 2,90 metros con muro sobre de baño sobre el local número 4, en 7,70 con muro sobre el baño del local número 10. SURORIENTE, en 5,56 metros con ventanal de vitrina sobre el hall de circulación común para los locales del primer piso del Edificio. SUR, en 4,05 metros con muro sobre las escaleras de acceso a la zona de circulación común. ORIENTE, en 6,25 metros con muro sobre el local número 5, en 1,50 metros con muro de baño sobre el baño del local número 5. En 0,20 centímetros con muro sobre el local número 4. OCCIDENTE: en 4,05 metros con muro ventana alta sobre el hall de circulación común de acceso a los apartamentos del primer piso del Edificio. CENIT, en altura libre de 2,50 metros con la placa de entre piso que lo separa del local número 11 en el segundo piso. NADIR, con la placa de entre piso que lo separa de los garajes en el Edificio Colpatria.”

Para fundamentar su pretensión, se propuso el siguiente escenario fáctico:

- Que los señores CARLOS GERARDO ARDILA ACEVEDO y ROCÍO DEL PILAR PULGARÍN DE ARDILA adquirieron el inmueble objeto de división, a través de compraventa protocolizada mediante escritura pública no. 2205 del 13 de noviembre de 2002 otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga.

- Que a la demandante GLORIA INÉS CEPEDA RINCÓN le fue adjudicado el 50% del inmueble objeto de la presente Litis, a través de remate dentro del proceso adelantado en el Juzgado Sexto Civil



Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga, radicado no. 6800140030022012-00187-01 por URBANIZACIÓN QUINTAS DEL CACIQUE contra CARLOS GERARDO ARDILA ACEVEDO.

- Que el inmueble es susceptible de división material, sin embargo, la asamblea de copropietarios, determinó en Asamblea extraordinaria del 28 de octubre del año 2021 que no se aprobaba la división material del mismo, siendo necesario proceder a la venta en pública subasta para resolver la comunidad.

### **TRÁMITE**

Presentada la demanda, por reunir todos los requisitos, fue admitida mediante auto de fecha 6 de abril de 2022 -Anexo 05 del Exp. digital-, indicando que cumplía con los requisitos 82 y 406 del C.G.P. y además por ser competente para conocer del asunto. Se ordenó por este juzgado, notificar y correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días. Posteriormente, a solicitud de la parte demandante, el auto admisorio fue objeto de corrección mediante auto fechado al 4 de mayo de 2022 quedados satisfechos todos los requisitos para la procedencia de la acción.

La demandada ROCIO DEL PILAR PULGARÍN DE ARDILA se notificó por aviso del inicio del presente trámite el 18 de noviembre de 2022 -Anexo 16-, y dentro del término de traslado no contestó la demanda, ni presentó excepciones, ni algún tipo de oposición a la pretensión divisoria.

Rituado el trámite procesal ante el silencio del extremo pasivo y sin que se observe irregularidad alguna que vicie de nulidad la actuación, advirtiéndose además que los presupuestos procesales han sido satisfechos, procede el Despacho a decidir sobre el fondo del litigio, previas las siguientes

### **CONSIDERACIONES**

Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323 y 2327 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”.

A voces del art. 2334 del C.C. ningún comunero está en obligación de permanecer en indivisión, por lo que se contempla como derecho radicado en cabeza de cada uno de los copropietarios el derecho a pedir la partición del objeto.

A su vez, el art. 406 del C. G. de P. faculta a todo comunero para pedir la división material de la cosa común o su venta, caso este último en el que se distribuirá el producto a prorrata de sus cuotas.

Siendo que la pretensión de la demanda se dirige a la venta del bien de que es de propiedad de las partes en común y proindiviso, misma frente a la cual no se opuso la interesada, ni se alegó pacto de indivisión, ni hubo desacuerdo con el dictamen y avalúo allegado por la demandante; es procedente una vez surtido el trámite correspondiente -artículos 406-409 C.G.P.-, decretar la división por venta en pública subasta de los siguientes bienes inmuebles:

El Local número 6 ubicado en la Calle 45 # 29-85 Edificio Colpatria de Bucaramanga, identificado en la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-111925 y en el catastro como predio 010201090051902, descrito y alinderado así:

“Local número 6 del Edificio Colpatria, localizado en el primer piso del Edificio con frente sobre la calle 45 distinguido en su puerta de entrada con el número 29-85 de nomenclatura actual urbana de



Bucaramanga, su acceso se logra por el área común de circulación, dispone de un área privada total de 56,81 metros cuadrados, en su interior consta de un salón, un baño, una bodega y zona de vitrina. Linderos generales: NORTE., en 4,10 metros con muro sobre el hall común de entrada a los apartamentos en el primer piso del edificio, en 2,90 metros con muro sobre de baño sobre el local número 4, en 7,70 con muro sobre el baño del local número 10. SURORIENTE, en 5,56 metros con ventanal de vitrina sobre el hall de circulación común para los locales del primer piso del Edificio. SUR, en 4,05 metros con muro sobre las escaleras de acceso a la zona de circulación común. ORIENTE, en 6,25 metros con muro sobre el local número 5, en 1,50 metros con muro de baño sobre el baño del local número 5. En 0,20 centímetros con muro sobre el local número 4. OCCIDENTE: en 4,05 metros con muro ventana alta sobre el hall de circulación común de acceso a los apartamentos del primer piso del Edificio. CENIT, en altura libre de 2,50 metros con la placa de entre piso que lo separa del local número 11 en el segundo piso. NADIR, con la placa de entre piso que lo separa de los garajes en el Edificio Colpatria.”

De los documentos que se aportaron al proceso se desprende que el bien inmueble no admite división material o fraccionamiento, ya que la asamblea de copropietarios del edificio del cual hace parte, no aprobó la división material del mismo, así que conforme a lo señalado en el artículo 407 del C.G. del Proceso ya transcrito, lo que resulta procedente es su venta a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por la parte demandante mediante su apoderado judicial, esto es, ad valorem; 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 y que la demandada podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación.

En tal sentido, se decretará el avalúo del inmueble objeto de división, teniendo en cuenta el dictamen aportado por la parte demandante – Anexo 21- en el que se estima como avalúo del bien la suma de \$246.761.900.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Quince Civil Municipal de Bucaramanga,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECRETAR la venta en pública subasta del siguiente bien inmueble:

El Local número 6 ubicado en la Calle 45 # 29-85 Edificio Colpatria de Bucaramanga, identificado en la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número 300-111925 y en el catastro como predio 010201090051902, descrito y alinderado así:

“Local número 6 del Edificio Colpatria, localizado en el primer piso del Edificio con frente sobre la calle 45 distinguido en su puerta de entrada con el número 29-85 de nomenclatura actual urbana de Bucaramanga, su acceso se logra por el área común de circulación, dispone de un área privada total de 56,81 metros cuadrados, en su interior consta de un salón, un baño, una bodega y zona de vitrina. Linderos generales: NORTE., en 4,10 metros con muro sobre el hall común de entrada a los apartamentos en el primer piso del edificio, en 2,90 metros con muro sobre de baño sobre el local número 4, en 7,70 con muro sobre el baño del local número 10. SURORIENTE, en 5,56 metros con ventanal de vitrina sobre el hall de circulación común para los locales del primer piso del Edificio. SUR, en 4,05 metros con muro sobre las escaleras de acceso a la zona de circulación común. ORIENTE, en 6,25 metros con muro sobre el local número 5, en 1,50 metros con muro de baño sobre el baño del local número 5. En 0,20 centímetros con muro sobre el local número 4. OCCIDENTE: en 4,05 metros con muro ventana alta sobre el hall de circulación común de acceso a los apartamentos del primer piso del Edificio. CENIT, en altura libre de 2,50 metros con la placa de entre piso que lo separa del local número 11 en el segundo piso. NADIR, con la placa de entre piso que lo separa de los garajes en el Edificio Colpatria.”



**SEGUNDO:** ORDENAR el secuestro del inmueble objeto de la presente litis, individualizado en el numeral anterior; al efecto se comisiona a las INSPECCIONES MUNICIPALES COMISORIAS DE BUCARAMANGA - REPARTO-, con las facultades consagradas en el Art. 40 del C.G.P. Para dicha diligencia se nombra a como secuestre a IVAN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR, quien se identifica con C.C. 13748777 y quien puede ser ubicado en la Carrera 13 No. 35-10 oficina 1003 El Plaza, teléfono 3177223305 y correo electrónico: ivanoff19@hotmail.com. Líbrese despacho comisorio adjuntando copia de este auto y de los linderos del bien inmueble a secuestrar.

**TERCERO:** Fijese como avalúo del inmueble la suma de \$246.761.900, de conformidad con lo expresado en la parte motiva.

**CUARTO:** Advertir que dentro de los tres (3) días siguientes a aquél en que quede en firme esta providencia, podrá cualquiera de los demandados hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 414 del C.G.P.

**QUINTO:** Los gastos de la venta, serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

**NOTIFÍQUESE,**

**GUSTAVO RAMÍREZ NUÑEZ**  
Juez

El auto anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 2 de mayo de 2023.

**CONSTANCIA:** En cumplimiento a lo anterior, se expidió el despacho comisorio no. 049. Bucaramanga, veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023).

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**  
Secretario