

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Se pasa al despacho del señor Juez, informándole que la parte pasiva se encuentra debidamente notificada, quien dentro del término de traslado contestó la demanda, sin alegar pacto de indivisión. Así mismo, se advierte que ya se surtió la audiencia de contradicción del dictamen (avalúos) presentados por las partes. Bucaramanga, quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

**CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS**  
Secretario.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura**  
**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

De conformidad con lo señalado en la constancia secretarial que antecede, se procedió a revisar el expediente, encontrándose que en efecto, los demandados se encuentran notificados del auto admisorio de la demanda, quienes mediante apoderado judicial procedieron a dar contestación a la demanda allegando un dictamen pericial (avalúo), observándose que no alegaron pacto de indivisión, pero sí se solicitó la contradicción del dictamen pericial (avalúo), presentado por la parte actora. En razón a lo anterior, el día 10 de febrero de 2022 se surtió la audiencia de contradicción de los dictámenes periciales (avalúos) presentados por las partes.

Lo anterior es motivo suficiente para que lo procedente en el presente asunto sea proferir el correspondiente auto que decrete la venta de la cosa común, previo a las siguientes consideraciones:

El señor NÉSTOR CASTRO MORA, actuando mediante apoderado judicial, demandó a los señores MARÍA LUPE DÍAZ DE CÉLIS, JORGE ORTÍZ DÍAZ, GUSTAVO ORTÍZ DÍAZ Y JUAN JAVIER DÍAZ, para que con su citación y audiencia, previo los trámites legales, se decrete por este despacho la venta en pública subasta del siguiente inmueble:

*“Un bien inmueble ubicado en la Calle 11 No. 19-73/77 de la ciudad de Bucaramanga, alinderado así: POR EL NORTE, con propiedad de Pacífico Díaz; POR EL ORIENTE, con la carrera veinte (20); POR EL SUR, con la Calle once (11); y por EL OCCIDENTE, con la casa número diecinueve, sesenta y cinco (19-65). Se distingue en catastro como predio número 010600230013000 y con la matrícula inmobiliaria número 300-53349 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga”*

La demanda se funda en los siguientes hechos:

1. Que los señores NÉSTOR CASTRO MORA, MARÍA LUPE DÍAZ DE CÉLIS, JORGE ORTÍZ DÍAZ, GUSTAVO ORTÍZ DÍAZ y JUAN JAVIER DÍAZ, son dueños común y proindiviso del bien inmueble ubicado en la Calle 11 No.19-73/77 de la ciudad de Bucaramanga.
2. Que el inmueble fue adquirido por los condueños en virtud de la adjudicación en sucesión de la causante ISOLINA DÍAZ tal como figura en la escritura pública No. 1739 del 23 de mayo de 1950 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

3. Que el demandante es dueño de una cuota parte (20%) del inmueble objeto del proceso.
4. Que el inmueble está siendo usufructuado por todos los condueños y se encuentra bajo la administración de una inmobiliaria.
5. Que entre los comuneros surgieron desavenencias por el aprovechamiento y explotación del inmueble, pero que aunque entre ellos se llegó a acuerdo amistoso sobre la repartición del producto de la venta del bien, no se ha realizado una propuesta concreta sobre el precio del mismo.
6. Según dictamen pericial presentado junto a la demanda y que fue elaborado por el arquitecto GUILLERMO VARGAS CABALLERO, el avalúo comercial del inmueble para el día 15 de Octubre de 2019, asciende a la suma de \$522.232.000,00.

A la demanda acompañó el demandante como pruebas las siguientes:

1. Folio de Matricula inmobiliaria Número 300-53349 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
2. Avalúo comercial del inmueble
3. Avalúo catastral.
4. Copia de servicios públicos pendientes de pago.
5. Escritura pública No. 1739 del 23 de mayo de 1950 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

Mediante providencia del 04 de diciembre de 2020, se reconoció como sucesores procesales del demandado JUAN JAVIER DÍAZ, quien falleció el día 19 de abril de 2020, a su cónyuge EDILMA PULGARÍN CASTAÑO y a sus hijos JAVIER ANDRÉS DÍAZ PULGARÍN y SILVIA FERNANDA DÍAZ PULGARÍN.

Junto con la contestación de la demanda, como se señaló inicialmente, el apoderado de la parte demandada MARÍA LUPE DIAZ DE CÉLIS, JORGE ORTÍZ DÍAZ, EDILMA PULGARÍN CASTAÑO, JAVIER ANDRÉS DÍAZ PULGARÍN y SILVIA FERNANDA DÍAZ PULGARÍN, presentaron un dictamen pericial elaborado por el perito JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL, quien estableció un avalúo comercial del inmueble por la suma de \$320.185.422,00.

Ahora bien, de las pruebas presentadas por la parte demandante, se puede concluir que queda demostrada la existencia de la comunidad entre las partes frente al inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-53349.

Los demandantes no están obligados por pacto o convención alguna a permanecer en la indivisión, por lo cual su acción es del todo procedente al tenor del art. 1374 del Código Civil, el cual estatuye que: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular*

*será obligado a permanecer en indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatario no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”*

De conformidad a lo que establece el artículo 409 del Código General del Proceso, todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

De los avalúos comerciales aportados, este despacho considera pertinente adoptar el dictamen elaborado por el arquitecto GUILLERMO VARGAS CABALLERO, toda vez que se puede concluir que fue elaborado conforme a las normas establecidas para tal fin, pudiéndose constatar la metodología utilizada para su definición, esto es, el método comparativo de mercados y el de costo de reposición, y la forma como se determinó el valor del metro cuadrado y la prueba de su determinación; dicho dictamen se considera acertado, por cuanto para determinar el valor del metro cuadrado del terreno e incluso del área construida, tuvo en cuenta inmuebles de similares condiciones. Así mismo, se observa que el perito goza de una vasta experiencia, superior a 35 años, motivo por el cual este despacho no considera necesario designar uno nuevo, además de considerar que el precio allí plasmado es bastante favorable para los comuneros, a pesar de que han transcurrido casi tres años desde su elaboración, ya que el valor allí plasmado es mayor frente al avalúo presentado por la parte demandada y debe tenerse en cuenta, como se señaló en la audiencia de contradicción de los mismos, que en los últimos meses con la recuperación de la economía el valor comercial de los inmuebles a nivel general ha venido en aumento.

El otro perito, JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL, para la elaboración de sus dictámenes utilizó los métodos residual y de reposición, los cuales son completamente válidos para la realización del trabajo encomendado y que aunque también el perito goza de una vasta experiencia, lo cierto es que para este despacho, el método comparativo de mercados, utilizado por el perito VARGAS CABALLERO, puede considerarse un método más acertado y acorde a la realidad.

En tal sentido, se tendrá avaluado comercialmente el inmueble en la suma de QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$522.232.000,00).

Pese a lo anterior, desde ya se advierte que el avalúo del inmueble objeto de división puede establecerse de manera diferente hasta antes de fijarse fecha para la licitación, siempre y cuando el valor sea determinado de común acuerdo, como lo señala el artículo 411 del Código General del Proceso.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECRETAR** la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 19-73/77 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-53349, con el fin de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus respectivos derechos.

**SEGUNDO: PREVIO** a fijar fecha y hora para la venta en pública subasta, se **ORDENA EL SECUESTRO** del inmueble ubicado en la Calle 11 No. 19-73/77 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-53349 de propiedad de los señores NÉSTOR CASTRO MORA, MARÍA LUPEZ DÍAZ DE CÉLIS, JORGE ORTÍZ DÍAZ, GUSTAVO ORTÍZ DÍAZ y JUAN JAVIER DÍAZ. Para la práctica de la diligencia de secuestro comisionese a la ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, con plenas y amplias facultades, para subcomisionar, nombrar secuestre, posesionar, comunicarle su designación por el medio más expedito y eficaz, y solventar todas las dificultades que se le presente para llevar a cabo la diligencia. Para el efecto téngase en cuenta lo dispuesto en la ley 2030 de 2020. LIBRÉSE el despacho comisorio y comuníquese directamente por parte de secretaría a través de los medios tecnológicos.

**TERCERO:** Los gastos de estas diligencias son de cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

**CUARTO: TENER** avaluado el inmueble objeto de división identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-53349, en la suma de QUINIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS (\$522.232.000,00).

**NOTIFIQUESE,**

**Firmado Por:**

**Elkin Julian Leon Ayala  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 010  
Bucaramanga - Santander**

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: **5f6bd2033fac933e77d3bddbbdcc4835b2335dfa45ebfe26f44a9eadfb75af30**

Documento generado en 15/02/2022 07:35:43 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**