

CONSTANCIA SECRETARIAL: 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, proponiendo la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, la cual fue decidida desfavorablemente al demandado en audiencia celebrada el día 05 de abril de 2022. Bucaramanga, veintitrés (23) de mayo 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, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2.022).

De conformidad a lo señalado en la constancia secretarial que antecede, se procedió a revisar el expediente, observándose que en efecto los demandados se encuentran notificados del auto admisorio de la demanda, quienes mediante apoderado judicial procedieron a dar contestación a la misma, observándose que no alegaron pacto de indivisión, pero sí propusieron las excepciones de mérito de prescripción adquisitiva de dominio y de falta de determinación de la cuota parte.

En razón de lo anterior, el día 05 de Abril de 2022 se surtió la audiencia de práctica de pruebas y decisión de la excepciones propuestas, las cuales se resolvieron desfavorablemente a la parte demandada.

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:

La señora MARIA EVELIA MORALES ALVAREZ, actuando mediante apoderado judicial, demandó a los señores GLORIA ESPERANZA CHAPARRO ESPINOZA, CONSUELO CHAPARRO ESPINOSA, ROSA DORY CHAPARRO ESPINOSA, ESMERALDA CHAPARRO ESPINOSA y MARCO ANTONIO CHAPARRO ESPINOSA, en calidad de copropietarios, así como también a los herederos indeterminados de la también copropietaria WALDINA CHAPARRO DE HERNANDEZ, fallecida el 17 de septiembre del año 2000, 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 29 No.9-118 de la Urbanización Lagos del municipio de Floridablanca cuya área, linderos y demás especificaciones son los siguientes: está compuesto por dos plantas, con una extensión superficial aproximada de ciento veintiún metros con cincuenta centímetros cuadrados (121, 50 M2) y cuyos linderos son: POR EL NORTE, con la calle 9 - 11 de la calle 28, POR EL SUR, con la Calle 29; POR EL OCCIDENTE, con casa número 9-16 de la calle 29; POR EL ORIENTE, con la casa 28-11 de la Calle 10. Este inmueble figura en el catastro con el número 01-01-0074-0026-000 y tiene

asignada la matricula No. 300-1621 de la oficina de registro De Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

La demanda se funda en los siguientes hechos:

1. Que a través de la escritura pública No. 76 del 21 de febrero de 2018 de la Notaria Única de la Subchoque, mediante la cual protocolizó el trabajo de partición y adjudicación de la sucesión de los causantes MARCOS CHAPARRO GOYENECHÉ y ROSALBINA ESPINOSA DE CHAPARRO, les fue adjudicado en común y proindiviso a los demandados, GLORIA ESPERANZA CHAPARRO ESPINOSA, CONSUELO CHAPARRO ESPINOSA, ROSA DORY CHAPARRO ESPINOSA, ESMERALDA CHAPARRO ESPINOSA Y MARCO ANTONIO CHAPARRO ESPINOSA, el cincuenta por ciento (50%) del derecho real de dominio del inmueble ubicado en la Calle 29 No.9-118 de la Urbanización Lagos del municipio de Floridablanca, cuya área, linderos y demás especificaciones son las siguientes: está compuesto por dos plantas, con una extensión superficial aproximada de ciento veintiún metros con cincuenta centímetros cuadrados (121, 50 M²), POR EL NORTE, con la calle 9 – 11 de la calle 28, POR EL SUR, con la Calle 29; POR EL POR OCCIDENTE, con casa número 9-16 de la calle 29; POR EL ORIENTE, con la casa 28-11 de la Calle 10. Este inmueble figura en el catastro con el número 01-01-0074-0026-000 y tiene asignada la matricula No. 300-1621 de la oficina de registro De Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
2. Que mediante sentencia aprobatoria del trabajo de partición y adjudicación, en la sucesión del causante JOSE DEL CARMEN HERNANDEZ, de fecha 19 de noviembre de 2015, proferida por el Juzgado Séptimo (7^º) Civil Municipal de Bucaramanga, les fueron adjudicados a WALDINA CHAPARRO DE HERNANDEZ Y MARIA EVELIA MORALES, en calidad de cesionaria de derechos herenciales, el restante 50% del inmueble anteriormente descrito, en proporción del 25% para cada una.
3. En virtud de lo anterior, se conformó una comunidad o copropiedad sobre el inmueble en mención y objeto de este proceso, pero la demandante MARIA EVELIA MORALES, no quiere permanecer en la indivisión, y adicionalmente, por no existir acuerdo entre los comuneros para la venta, acude a este procedimiento con el fin de ponerle fin a la misma.
4. Como quiera que no es posible la división material del inmueble, la demandante opta por la solicitud de venta pública subasta, para distribuir el producto entre los copropietarios, a prorrata de los derechos de dominio y posesión que les pertenecen respecto del mismo.
5. Que según avalúo elaborado por perito experto en el tema, el valor total comercial actual del inmueble es la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (450'816.498.), por lo cual la partición proporcional de cada uno de los copropietarios, es la siguiente: a GLORIA ESPERANZA CHAPARRO ESPINOSA:

\$45.081.649,80, CONSUELO CHAPARRO ESPINOSA: \$45.081.649,80, ROSA DORY CHAPARRO ESPINOSA: \$45.081.649,80, ESMERALDA CHAPARRO ESPINOSA: \$45.081.649,80, MARCO ANTONIO CHAPARRO ESPINOSA: \$45.081.649,80, HEREDEROS DE WALDINA CHAPARRO DE HERNANDEZ: \$112'704.124,50 y MARIA EVELIA MORALES ALVARAEZ: 112'704.124,50. O tales sumas, rebajadas proporcionalmente, en el caso de que la venta se realice por menor valor de acuerdo a la ley.

A la demanda acompañó el demandante como pruebas las siguientes:

1. Copia de la escritura pública No. 76 del 21 de febrero de 2018 de la Notaria Única de Subachoque que contiene el trabajo de partición y adjudicación y de la sentencia aprobatoria del mismo, de fecha 27 de agosto de 2019, mediante la cual adquirieron sus derechos los demandados.
2. Copia de la sentencia de fecha 19 de noviembre de 2019, mediante la cual la demandante y la causante WALDINA CHAPARRO HERNANDEZ, adquirieron y se constituyeron en copropietarios o comuneros.
3. Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de esta demanda, en cual consta la copropiedad sobre el mismo, entre demandante y demandados.
4. Avalúo comercial del inmueble, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 406 del Código General del Proceso.
5. Copia de certificado de defunción de la copropietaria WALDINA CHAPARRO DE HERNANDEZ.

En audiencia celebrada el día 05 de abril de la presente anualidad, se desestimaron las excepciones de mérito de prescripción adquisitiva de dominio y de falta de determinación de la cuota parte, propuestas por la parte pasiva.

Por otro lado debe indicarse, que junto con la demanda, como se señaló inicialmente, el apoderado de la parte demandante presentó un dictamen pericial elaborado por la perito ARQ. ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, quien estableció un avalúo comercial del inmueble por la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$450.816.498,00).

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. 300-1621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

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 con lo que establece el artículo 406 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.

Este despacho considera pertinente adoptar y conferirle peso probatorio al dictamen elaborado por la perito ARQ. ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO toda vez que se puede concluir que fue elaborado conforme a las normas establecidas para tal fin, pudiéndose constatar la utilización de varias metodologías para su definición, como lo son el método de técnica residual, el método de costo por reposición y el método de renta, 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 el valor del metro cuadrado estimado en el mercado del sector según proyectos de la zona, entre otros aspectos. Así mismo, se considera que el precio allí plasmado es bastante favorable para los comuneros, más aún cuando la elaboración del dictamen es muy reciente, pues es del año 2021.

En tal sentido, se tendrá avaluado comercialmente el inmueble en la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$450.816.498,00).

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 29 No.9-118 de la Urbanización Lagos del municipio de Floridablanca e identificado en el catastro con el número 01-01-0074-0026-000 y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-1621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, 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 29 No.9-118 de la Urbanización Lagos del municipio de Floridablanca e identificado en el catastro con el número 01-01-0074-0026-000 y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-1621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de propiedad de los señores GLORIA ESPERANZA CHAPARRO ESPINOSA, CONSUELO CHAPARRO ESPINOSA, ROSA DORY CHAPARRO ESPINOSA, ESMERALDA CHAPARRO ESPINOSA, MARCO ANTONIO CHAPARRO ESPINOSA, WALDINA CHAPARRO DE HERNANDEZ Y MARIA EVELIA MORALES ALVARES. Para la práctica de la diligencia de secuestro comisionese a la ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE

FLORIDABLANCA, con plenas y amplias facultades, para subcomisionar, nombrar secuestre, posesionar, comunicarle su designación por el medio más expedito y eficaz, y obviar todas las dificultades que se le presenten para llevar a cabo la diligencia. Para el efecto téngase en cuenta lo dispuesto en la ley 2030 de 2020. LÍBRESE 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 en la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$450.816.498,00).**

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: **258b968c76c97541eed39da8a5ff056d4d099a28f75f52b3d62dfc7728a372**

Documento generado en 23/05/2022 07:50:50 AM

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