

**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 y se realizó la contradicción al dictamen del avalúo allegado. Se advierte que los días 21 de noviembre y 04 de diciembre de 2019 no hubo acceso al palacio de justicia con motivo del cese de actividades programado por la Coordinadora Sindical de la Rama Judicial. Bucaramanga, primero (01) de julio de dos mil veinte (2.020).



**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, primero (01) de julio de dos mil veinte (2.020).

De conformidad a lo señalado en la constancia secretarial que antecede, se procedió a revisar el expediente, observándose que en efecto, el demandado MIGUEL ALBERTO GARCÍA CHAMBÓN, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, desde el día veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)<sup>1</sup>, quien por intermedio de apoderado judicial, el día cinco (05) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)<sup>2</sup> contestó la demanda, el cual no alegó pacto de indivisión, pero se opuso al del dictamen pericial o avalúo comercial del inmueble objeto de venta de la cosa común presentado por la parte actora con la demanda para lo cual allegó un nuevo dictamen pericial.

Al respecto, sea lo primero señalar que de acuerdo al inciso primero del artículo 409 del Código General del Proceso, que estipula: *“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.”*, motivo por el cual, lo procedente en el presente caso es proferir el correspondiente auto que decreta la venta de la cosa común, previo a las siguientes consideraciones:

Las señoras MARÍA HELENA GARCÍA CHAMBÓN, MARTHA CECILIA GARCÍA CHAMBÓN quien actúa en nombre propio y en representación de MARÍA MARGARITA ORDOÑEZ GARCÍA, actuando a través de apoderado judicial, demandaron al señor MIGUEL ALBERTO GARCÍA CHAMBÓN, para que con su citación y audiencia, previo los trámites legales, se decrete por este despacho la venta en pública subasta del siguiente inmueble:

*“Una casa de habitación y el lote donde se encuentra construida, ubicada en la Carrera treinta y nueve A (39ª) número cuarenta y uno – cuarenta y siete (41-47) de la ciudad de Bucaramanga, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-41364 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, alinderado así: POR EL NORTE, con propiedades de Félix A. Jerez; POR EL ORIENTE, con propiedades de Eduardo Dorado; POR*

<sup>1</sup> Ver folio 90

<sup>2</sup> Ver folios 91 a 130

*EL OCCIDENTE, con la carrera treinta y nueve A (39ª); y POR EL SUR, con propiedades de Félix Prada, que fue adquirido por las demandantes y el demandado mediante sentencia de fecha diecisiete (17) de agosto de dos mil diecisiete (2017) del JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA, aprobatoria de la liquidación de herencia del señor JOSÉ MIGUEL MORA GARCÍA.”*

La demanda se funda en los siguientes hechos:

1. Que los señores MARTHA CECILIA GARCÍA CHAMBÓN (41.66%), MIGUEL ALBERTO GARCÍA CHAMBÓN (16.67%), MARÍA HELENA GARCÍA CHAMBÓN (16.67%) y MARÍA MARGARITA ORDOÑEZ GARCÍA (25%) son propietarios común y proindiviso del bien inmueble ubicado en la Carrera 39ª No. 41-47 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-41364, el cual adquirieron mediante sentencia proferida por el JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA, aprobatoria de liquidación de herencia del señor JOSÉ MIGUEL MORA GARCÍA.
2. Que el inmueble antes descrito, se avalúa comercialmente por el perito evaluador GERARDO IVÁN DÁVILA en la suma de MIL TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$1.034.966.800,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.
3. Que entre los condueños no se ha pactado indivisión sobre el bien inmueble objeto de este proceso.
4. Que el demandado no ha querido allanarse a efectuar con las demandantes la división por venta extra procesal del bien inmueble a pesar de tener todos la libre administración de sus bienes.

A la demanda acompañó el demandante como pruebas las siguientes:

1. Copia de la escritura pública No. 096 del 03 de febrero de 2017 de la Notaría 4 de Bucaramanga y certificado de vigencia de poder.
2. Certificado de tradición y libertad No. 300-41364.
3. Copia de la sentencia de fecha 17 de agosto de 2017 del Juzgado Segundo de Familia de Bucaramanga.
4. Dictamen pericial (avalúo comercial).

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. 300-41364.

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.

Frente al valor comercial del inmueble que aquí nos ocupa, este operador judicial considera pertinente tener en cuenta el avalúo presentado por la parte demandada; si bien ambos dictámenes fueron elaborados conforme a las normas establecidas para tal fin, es decir, se pudo constatar la metodología utilizada para su definición, esto es, el método comparativo de mercados, y en especial lo referente a la forma como se determinó el valor del metro cuadrado y la prueba de su determinación, lo cierto es que el presentado por la parte demandada se considera el más acertado, por cuanto para determinar el valor del metro cuadrado del terreno e incluso del área construida, tuvo en cuenta inmuebles de similares condiciones, esto es, con un metraje similar, lo que significa que su valor es más consistente, mientras que el presentado por la parte actora, tuvo en cuenta inmuebles con diferentes metrajes, cuyo valor era bastante diferenciado. Así mismo, se observó, que la experiencia del perito contratado por la parte demandada supera al de la parte demandante en el entendido que el primero trabajó durante más de 34 años en el IGAC. En conclusión considera este despacho que el dictamen aportado por la parte demandada se considera por su valor, muy favorable para los intereses de las partes.

En tal sentido, se tendrá avaluado comercialmente el inmueble en la suma de MIL DOSCIENTOS UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.201.585.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

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 Carrera 39ª No. 41-47 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-41364, 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 del inmueble objeto de la Litis, se **ORDENA EL SECUESTRO** del inmueble ubicado en la Carrera 39ª No. 41-47 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula

inmobiliaria No. 300-41364 de propiedad de los señores MARTHA CECILIA GARCÍA CHAMBÓN (41.66%), MIGUEL ALBERTO GARCÍA CHAMBÓN (16.67%), MARÍA HELENA GARCÍA CHAMBÓN (16.67%) y MARÍA MARGARITA ORDOÑEZ GARCÍA (25%). Para la práctica de la diligencia de secuestro comisionase 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 obviar todas las dificultades que se le presenten para llevar a cabo la diligencia. LIBRÉSE el despacho comisorio con los insertos del caso.

**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 ubicado en la Carrera 39ª No. 41-47 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-41364, en la suma de MIL DOSCIENTOS UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS PESOS (\$1.201.585.000,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

**NOTIFIQUESE,**



**ELKÍN JULIÁN LEÓN AYALA**  
**JUEZ**

<p>JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA</p> <p>Para NOTIFICAR a las partes el contenido del anterior auto, éste se anota en la Lista de ESTADOS No. <u>0048</u> que se ubica en un lugar público de la Secretaría de éste Juzgado durante todas las horas hábiles del día <u>02 de julio de 2020</u></p>  <p>CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS Secretario</p>
---