

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, presentando oposición al avalúo pero sin aportar un nuevo dictamen ni solicitando la comparecencia del perito; solicitó el reconocimiento de mejoras pero no aportó dictamen pericial. Bucaramanga, veintidós (22) de octubre 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, veintidós (22) de octubre 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, la demandada LUZ STELLA OJEDA ACEVEDO, se notificó por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda, desde el día trece (13) de agosto de dos mil veinte (2020)¹, quien por intermedio de apoderado judicial, el día veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020) procedió a dar contestación a la demanda, en la cual se observa que no alegó pacto de indivisión; se opuso al avalúo catastral del inmueble, pero no allegó nuevo dictamen pericial ni solicitó la comparecencia del perito a audiencia; y solicitó el reconocimiento de mejoras pero no presentó dictamen pericial para determinar su valor y no las especificó bajo la gravedad del juramento.

Al respecto, sea lo primero señalar que de acuerdo al inciso primero del artículo 409 del Código General del Proceso, *“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.”*

Así mismo, el artículo 412 ibídem, establece que el comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo la gravedad de juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor.

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

El señor WALDO INOCENCIO CATAÑO RAMÍREZ, actuando a través de apoderado judicial, demandó a la señora LUZ STELLA OJEDA ACEVEDO, para que con su citación y audiencia,

¹ Auto de fecha 12 de agosto de 2020

previo los trámites legales, se decrete por este despacho la venta en pública subasta del siguiente inmueble:

“Un bien inmueble ubicado en la vereda "Los colorados" jurisdicción del municipio de piedecuesta, denominado lote o parcela No. 7 "La primavera" que hace parte del conjunto campestre "Villas de Santamaría, junto con la casa de habitación campestre en él construida. Cuenta con un área superficial aproximada de 1.100 metros cuadrados. Consta de: sala, comedor, cocina, patio de ropas, terraza, habitación principal con baño privado, habitación auxiliar número 2, habitación auxiliar número 3, baño compartido para las habitaciones auxiliares número 2 y 3; estudio, baño auxiliar; y sus linderos son los siguientes: POR EL NORTE, partiendo del mojón número 17, en línea recta hasta encontrar el mojón número 18, en una longitud de 46.26 metros, alinderada en este trayecto con la parcela número 8 objeto del loteo. POR EL ORIENTE, partiendo del mojón número 18, en línea recta hasta encontrar el mojón número 16, en una longitud de 23.77 metros, alinderada en este trayecto con vía interna conjunto objeto de loteo. POR EL SUR, partiendo del mojón número 16, en línea recta hasta encontrar el mojón número 15, en una longitud de 45.68 metros alinderada en este trayecto con la parcela número 7 del conjunto objeto de loteo. POR EL OCCIDENTE, partiendo del mojón número 15 en línea recta hasta encontrar el mojón número 7, en una longitud de 23.86 metros, alinderada en este trayecto con la finca recreación. Se distingue en catastro como predio número 000000060099000, y con la matrícula inmobiliaria número 314-35491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, tal como consta en la escritura pública número 466 del 7 de febrero de 2014, extendida ante la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga.”

La demanda se funda en los siguientes hechos:

1. Que el inmueble anteriormente referenciado pertenece en igualdad de cuota (50% y 50%) a los señores WALDO INOCENCIO CATAÑO y LUZ STELLA OJEDA ACEVEDO.
2. Que el inmueble objeto de la presente división fue adquirido por WALDO INOCENCIO CATAÑO RAMIREZ y LUZ STELLA OJEDA ACEVEDO mediante compraventa hecha a JUAN FRANCISCO GARCIA y MARIA HELDA MARIN ARDILA, mediante escritura pública número 466 del 7 de febrero de 2014 extendida ante la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble referenciado.
3. Que entre WALDO INOCENCIO CATAÑO RAMIREZ y LUZ STELLA OJEDA ACEVEDO jamás se pactó clausula o convenio de indivisión sobre el bien inmueble que se solicita dividir.
4. Que la demandada no ha querido allanarse a efectuar con el demandante la división extra procesal y/o venta del bien Inmueble a pesar de tener la libre administración de sus bienes y de los incesantes requerimientos.

A la demanda acompañó el demandante como pruebas las siguientes:

1. Copia simple de la escritura pública número 466 del 7 de febrero de 2014, extendida por la Notaria Quinta del Circulo de Bucaramanga.

2. Folio de Matricula inmobiliaria Número 314-35491 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.
3. Avalúo comercial del inmueble elaborado por el perito RAFAEL RUBIO CARVAJALINO.
4. Copia simple de la referencia de pago del impuesto predial unificado, extendido por el Municipio de Piedecuesta.

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. 314-35491.

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 hacer las siguientes precisiones, a pesar de que la parte demandada no allegó un dictamen pericial, ni solicitó la comparecencia del perito a audiencia:

1. La parte demandante no ha pretendido tener como avalúo del inmueble para efectos de la venta de la cosa común, el determinado como avalúo catastral, esto es la suma de \$175.189.000,00, pues como se observa en el dictamen pericial aportado con la demanda y el cual fue elaborado por el evaluador RAFAEL RUBIO CARVAJALINO, el predio se encuentra avaluado comercialmente por la suma de \$529.303.483,00.
2. Aunque en el acápite cuantía de la demanda se señaló que la misma correspondía al valor del avalúo catastral que ascendía a la suma de \$175.189.000,00, lo cierto es que el numeral 4 del artículo 26 del Código General del Proceso, señala claramente que la cuantía en los procesos divisorios se determina por el valor del avalúo catastral, por lo que pretender dar aplicación a lo establecido en el artículo 444 ibídem no resulta procedente.
3. Del avalúo comercial aportado (dictamen elaborado por RAFAEL RUBIO CARVAJALINO) 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 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,

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.

En tal sentido, se tendrá avaluado comercialmente el inmueble en la suma de QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$529.303.483,00) 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 último, frente al tema de las mejoras solicitadas por la parte demandada, ha de decirse que aunque con la contestación se allegaron documentos que dan cuenta del valor materiales y de su construcción, lo cierto es que como ya se dijo, el artículo 412 del Código General del Proceso determina claramente la forma de demostrar su monto, sin que este operador judicial se encuentre facultado para alterar lo dispuesto en la norma procesal (art 13 CGP).

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la objeción presentada por la parte demandada al avalúo presentado con la demanda.

SEGUNDO: NEGAR el reconocimiento de mejoras a favor de la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DECRETAR la venta en pública subasta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-35491, con el fin de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus respectivos derechos.

CUARTO: PREVIO a fijar fecha y hora para la venta en pública subasta, se **ORDENA EL SECUESTRO** del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-35491 de propiedad de los señores WALDO INOCENCIO CATAÑO RAMÍREZ y LUZ STELLA OJEDA ACEVEDO. Para la práctica de la diligencia de secuestro comisionese a la ALCALDÍA DE PIEDECUESTA, 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 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.

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

SEXTO: TENER avaluado el inmueble objeto de división identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-35491, en la suma de QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$529.303.483,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

NOTIFIQUESE,



ELKÍN JULIÁN LEÓN AYALA
JUEZ

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
Para NOTIFICAR a las partes el contenido del anterior auto, éste se anota en la Lista de ESTADOS No. <u>0119</u> que se ubica en un lugar público de la Secretaría de éste Juzgado durante todas las horas hábiles del día <u>23 de octubre de 2020</u>
CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS Secretario