



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, seis (6) de julio de dos mil veinte (2020).

Proceso N° 19-00008-00

Ref.: Divisorio de TERESA OCHOA MARTINEZ contra
LUIS EMILIO MARTINEZ HERNANDEZ, LUIS
EDUARDO MARTINEZ VELANDIA y OVIDIO
MARTINEZ VELANDIA.

Se encuentran las diligencias al despacho con el fin de pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda, conforme lo dispone el artículo 409 y 411 del Código General del Proceso.

I. ANTECEDENTES:

La señora Teresa Ochoa Martínez, actuando por conducto de apoderado judicial, instauró demanda en contra de los comuneros Luis Emilio Martínez Hernández, Luis Eduardo Martínez Velandia y Ovidio Martínez Velandia, para que previos los trámites del proceso divisorio, se hicieran las siguientes declaraciones:

Que se decrete la división por venta en pública subasta del bien inmueble descrito en el literal "a" de las pretensiones de la demanda (fl. 29), el cual corresponde al predio ubicado en la carrera 16 N° 104B-98, Barrio Las Delicias de este Municipio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 300-167935.

Se ordene el secuestro del bien inmueble antes referenciado.

Que el precio base de la venta forzada del inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, asciende a \$280.831.520, de conformidad con el avalúo aportado con los anexos de la demanda.

Con el producto de la venta, se entregue a los codueños el valor de acuerdo a sus derechos.

Los hechos se sintetizan así:

La partes son codueños en común y pro indiviso del bien inmueble referenciado en el numeral 1º de esta providencia.

El inmueble fue adquirido por la demandante, mediante compra que le realizó a la señora Alcira Martínez de Ochoa, protocolizada en la escritura pública N° 3281 de fecha 2 de diciembre de 2014, corrida en la Notaría Primera de Bucaramanga, y los demandados por sentencia de adjudicación en sucesión, proferida el 2 de agosto de 2013, por el Juzgado Primero de Familia de Bucaramanga.

Entre los comuneros no se ha pactado indivisión y además no es posible su partición material, razón por la que considera que es procedente pedir la liquidación de la comunidad, mediante la venta del bien común.

Hasta la fecha de presentación de la demanda no han podido llegar a un acuerdo sobre la venta de los derechos entre comuneros, motivo por el cual acude al presente proceso.

Trámite procesal.

Como la demanda reunió los requisitos de Ley, se admitió la misma por auto de 6 de febrero de 2019 (fl. 34), ordenándose correr traslado a los demandados y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del bien inmueble objeto de litigio.

Los demandados se notificación del auto de apremio en su contra de la siguiente manera:

1-. Ovidio Martínez Velandia, se notificó personalmente el 6 de marzo de 2019 (fl. 38), quien por conducto de su apoderada judicial, se pronunció sobre el escrito de la demanda, oponiéndose únicamente al valor señalado en el avalúo aportado por la parte demandante (fls. 41 a 43).

2.- Luis Eduardo Martínez Velandia, se notificó por conducta concluyente, en la forma prevista por el artículo 301 del

C.G.P., quien guardó silencio en el término de traslado de la demanda.

3- Luis Emilio Martínez Hernández, se notificó por aviso en las condiciones que refieren los artículos 291 y 292 *ibídem*, quien también guardó silencio en el término de traslado de la demanda.

Por auto de 16 de octubre de 2019 (fl. 64), y previa solicitud de la apoderada judicial del demandado Ovidio Martínez Velandia, se dispuso citar al perito Luis Alfredo Duarte Rueda, quien compareció el 18 de febrero de 2020 (fl. 69), y a groso modo hablo de sus estudios, la experiencia y en general lo información consignada en su dictamen pericial.

Agotado el trámite antes mencionado y como quiera que ninguno de los demandados alegó pacto de indivisión, el juzgado procederá mediante este proveído, a pronunciarse sobre la oposición al valor del avalúo aportado por la parte demandante y lo que en derecho corresponda, al tenor de lo previsto por los citados artículos 409 y 411 del Código General del Proceso

II. CONSIDERACIONES:

La disolución de la copropiedad está reglada sustancialmente por el artículo 1374 del Código Civil, cuya división o partición puede llevarse a cabo de dos maneras: materialmente o *ad valorem*.

Procesalmente está regulada por los artículos 406 y s.s. del Código General del Proceso, mediante el cual se establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandados son condueños; si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará certificado del registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de diez años si fuere posible, y en todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que

determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

Entonces, conforme lo señala el artículo 407 del C.G.P., salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, en los demás casos, procederá la venta.

De lo anterior, se infiere que todo aquel que tenga la calidad de comunero, es titular de la pretensión para que se divida la comunidad; demanda que debe dirigirse contra todos los que tengan dicha condición.

En el caso sometido a litigio, se observa que la demanda está dirigida contra los comuneros y de acuerdo a los títulos que se adjuntan a folios 2 a 4 y 24 a 28 del expediente, las pretensiones se fincan en obtener la venta en pública subasta, en tanto que el predio objeto de las pretensiones no es susceptible de división material, hecho que se tiene por corroborado con el dictamen pericial que milita a folios 6 a 22 del plenario, la anuencia del demandado Ovidio Martínez Velandia (fl. 42), y el silencio de los demás codemandados.

Por lo tanto, viene al caso ocuparse de la oposición, únicamente frente al valor estimado como avalúo del bien inmueble objeto de las pretensiones, advirtiendo de entrada que la misma está llamada al fracaso por las siguientes razones:

1.- El dictamen presentado por el ingeniero Luis Alfredo Duarte Rueda, cumple con las condiciones previstas en los artículos 226 y 232 del C.G.P., en tanto que el avalúo realizado es sólido, claro, exhaustivo y preciso, además de la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, que llevan al convencimiento que el valor señalado corresponde para la época de la fecha de presentación de la demanda, pues si bien es cierto el demandado Ovidio Martínez Velandia para oponerse al valor fijado, trajo como prueba una copia del impuesto predial para el año 2019, en el que se observa que el avalúo catastral es superior al determinado por el perito, también lo es que el dictamen se elaboró

para la fecha de la presentación de la demanda y por lo tanto puede existir variación en dicho monto, sin que este por si solo pueda ser acogido, pues el demandado no aportó otro dictamen con el que a la fecha de su notificación pudiera estimar el valor actual del inmueble.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, el inciso 2º del artículo 411 del C.G.P., establece que si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate antes de fijarse fecha para la licitación, por modo que si las mismas consideran que el valor del predio es superior al avaluó aprobado, pueden hacer uso de la prerrogativa antes enunciada.

Así las cosas y como quiera que se encuentran reunidos los requisitos sustanciales y procesales, se accederá a las pretensiones de la demanda, decretando la venta en pública subasta del bien objeto de la comunidad y denegando la oposición relacionada con el valor asignado al mismo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia;

RESUELVE:

PRIMERO.- Negar la oposición formulada por el demandado Ovidio Martínez Velandia, frente al valor fijado como avaluó del predio objeto de las pretensiones de la demanda, de conformidad con las motivaciones que anteceden.

SEGUNDO.- Decretase la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de la litis, descrito en el hecho y la pretensión primera de la demanda, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 300-167935

TERCERO.- Se fija como avaluó del bien inmueble objeto de la demanda, el estimado por perito Luis Alfredo Duarte Rueda, el cual asciende a \$280.831.520.00, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO.- Los gastos de la división corren a cargo de los comuneros en proporción a los derechos que tengan sobre la cosa, de conformidad con el artículo 413 del CGP.

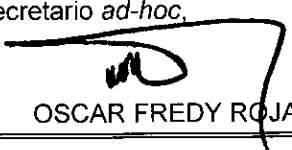
QUINTO.- Decretar el secuestro del bien inmueble objeto de la litis, a fin de que en su oportunidad se proceda a su remate, de conformidad con lo previsto en el inciso 1º del artículo 411 del C. G.P. Para tal efecto, se comisiona a los Juzgados Civiles Municipales de Bucaramanga - Reparto, para que cumplan con la comisión conferida al tenor del artículo 37 *Ibídem*. Designase como secuestre a ISAI LEONARDO VELANDIA AFANADOR, quien reporta los siguientes datos: Autopista Floridablanca N° 149-164 Torre 1 Apto 1509 Conjunto Paralela 150 de Floridablanca - Santander, celular: 3183623704, correo electrónico: isve52@gmail.com; persona que hace parte de la lista de auxiliares de la Justicia remitida por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. Fíjese al Auxiliar de la Justicia designado, a manera de gastos provisionales, la suma de \$200.000. Por secretaría librese el correspondiente Despacho Comisorio con los insertos pertinentes, poniéndole de presente al ente comisionado que cuenta con las facultades a que alude el artículo 40 del C.G.P. Oficiese.

SEXTO.- Sin condena en costas, por no encontrarse causadas.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

Juez.

Bucaramanga. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. <u>36</u> hoy
- 7 JUL 2020
El Secretario <i>ad-hoc</i> ,

OSCAR FREDY ROJAS MUÑOZ.

(O.R)