

Al despacho del señor Juez para lo que estime pertinente.
Bucaramanga, 26 de febrero de 2021.

ERNESTO OROZCO PRADA
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Procede el juzgado a proferir la decisión prevista en el artículo 409 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso divisorio.

CONSIDERACIONES

Es bien sabido que todo comunero tiene el derecho a ponerle fin al estado de indivisión, conforme lo establece el artículo 2334 del Código Civil. Por lo tanto, la ley lo faculta para solicitar ante la jurisdicción que se decrete la división de la cosa, bien sea mediante división material, cuando al hacerlo esta no sufra desmejoramiento o, en caso contrario, mediante la venta, para con su producto obtener el valor de su cuota parte.

Solicitar la división es, pues, un derecho que le asiste al comunero y que tiene la facultad de ejercer en cualquier momento, sin que pueda ser desconocido o limitado por los otros comuneros, salvo que se exista pacto de indivisión.

Sobre la potestad de los comuneros para pedir la división u oponerse a esta, la Corte constitucional en sentencia C-791 de 2006 explicó:

“Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que “un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, communione pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho....

“Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.

“La actio común diviendo o solicitud de división de la cosa común puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común.

“Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas 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. Además, tanto la división material de la cosa común como su venta tienen un trámite común hasta el avalúo del bien o el señalamiento de su valor de común acuerdo por las partes”.

A la luz de lo anterior, de acuerdo con el artículo 409 del C.G.P., cuando 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”.*

En este punto debe tenerse en cuenta que cuando la nueva norma establece que solo puede alegarse pacto de indivisión, en últimas zanja la discusión que antes existía en vigencia del art. 470 del C.P.C., sobre la posibilidad de alegar cualquier tipo de excepciones dentro del proceso divisorio, y deja en claro que, si este trámite tiene como única finalidad ponerle fin a una comunidad, ya sea mediante división material o a través de la venta, cualquier excepción que no se base en un pacto de indivisión, resulta totalmente ajena a este proceso.

Entonces, ya sea que se pida la división material (en los casos en que la naturaleza del bien así lo permita), o la venta y distribución de su producto entre los copropietarios a prorrata de sus respectivos derechos, el proceso divisorio no admite discusión alguna que no se refiera la existencia de alguna circunstancia que obligue a las partes a permanecer en estado de indivisión, pues esta clase de procesos sólo es útil al propósito de ponerle fin a la comunidad.

Descendiendo al caso concreto, como hechos relevantes tenemos:

- Las señoras MARÍA ISABEL PRADA SERRANO y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO solicitaron la división por venta del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-326614 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ubicado en la carrera 27A No. 122-57 y carrera 27A No. 122-65, conjunto residencial “La Florida Condominio Club”, de la ciudad de Bucaramanga, debidamente alinderados como se indica en la demanda, de los cuales tienen la propiedad en común y proindiviso con el demandado JUAN PABLO PRADA SERRANO, en una proporción de 33.33% para cada uno.
- Con la demanda se acompañó el avalúo comercial del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-326614 (folios 37 a 50).
- Admitida la demanda y notificado el demandado JUAN PABLO PRADA SERRANO el día 11 de agosto de 2020, conforme a lo ordenado en el art. 8 del Decreto 806 de 2020, este no contestó demanda y, por lo tanto, no alegó pacto de indivisión.

De conformidad con lo expuesto, ante la falta de oposición por parte del demandado a la división propiamente dicha, deberá decretarse sin necesidad de otras consideraciones.

Ahora bien, en cuanto al tipo de división que es procedente, aunque la modalidad prevaleciente es la material, es claro que en el presente proceso obra el dictamen pericial que sustenta la petición de la parte demandante de que se ordene la venta, debido a que el bien inmueble funciona como Local, por lo cual su fraccionamiento produciría la reducción de los espacios y, con ello, se afectaría su funcionalidad, con la consecuente reducción de su valor.

De igual forma, frente al valor comercial del inmueble objeto de la litis, el demandado, como ya se dijo, no presentó contestación de demanda y, por ende, no hay discusión frente a dicho punto.

En suma, teniendo en cuenta que *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”* (art. 164 C.G.P.), la decisión inexorablemente deberá acoger el dictamen pericial allegado por el demandante, tanto en relación con la venta solicitada, como frente al avalúo del bien inmueble.

Se sigue de lo expuesto que el avalúo del bien inmueble que se tendrá en cuenta para efectos de la división por venta será de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.471.663.568), cuyos linderos se encuentran en la escritura pública No. 5038 del 8 de septiembre de 2010 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.

Así mismo, se ordenará el secuestro del mencionado bien inmueble, y se comisionará al ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA para que directamente o a través del funcionario que designe, inclusive por intermedio de los Inspectores de Policía de esa ciudad, lleve a cabo dicha diligencia, teniendo en cuenta lo señalado en la Ley 2030 de 2020.

Para efectos del trámite de venta de la cosa común, gastos de división y derecho de compra, se aplicarán las reglas previstas en los artículos 411, 413 y 414 del CGP.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga,

RESUELVE:

PRIMERO. Decretar la división por venta del inmueble materia de este proceso, por el valor que a continuación se relaciona, a fin de que su producto sea distribuido entre los condueños en proporción a sus derechos:

Inmueble ubicado en la carrera 27A No. 122-57 y carrera 27A No. 122-65 Conjunto Residencial La Florida Condominio Club P.H. Local 2, ciudad de Bucaramanga, con un área de 348,93 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria 300-326614, avaluado en la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.471.663.568), cuyos linderos se encuentran en la escritura pública No. 5038 del 8 de septiembre de 2010 otorgada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga.

PROCESO: DIVISORIO

RAD: 2020-00017-00

DTE: MARÍA ISABEL PRADA SERRANO y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO.

DDO: JUAN PABLO PRADA SERRANO.

SEGUNDO. Ordenar el secuestro del bien inmueble señalado en el numeral anterior. Para llevar a cabo la diligencia, líbrese despacho comisorio, con los insertos del caso, con destino al ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

Se conceden al comisionado las facultades consagradas en el artículo 40 del C.G.P.

Se designa como secuestre al auxiliar de la justicia JAVIER GIOVANI RODRÍGUEZ RUEDA, a quien se puede localizar en la calle 37 No. 26-15 de Bucaramanga, Teléfono 6358376, por encontrarse en turno en la lista de auxiliares de la justicia que se lleva en este despacho judicial. Por secretaría remítasele la comunicación respectiva inicialmente por correo electrónico y, en todo caso, si no allega justificación para no aceptar el cargo en el término de cinco (5) días a su recepción, procédase con el envío del despacho comisorio respectivo.

Como honorarios para el auxiliar designado se fija la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$200.000).

TERCERO. ADVERTIR a los comuneros que, una vez practicado el secuestro del inmueble, se procederá a su remate, teniendo como base para la postura el cien por ciento de su avalúo.

CUARTO. Los gastos comunes de la división por venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que éstos convengan otra cosa. En todo caso, se dará aplicación a las reglas previstas en el art. 413 del C.G.P.

QUINTO. Advertir que, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, el demandado podrá hacer uso del derecho de compra, de conformidad con el art. 414 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE



CARLOS ANDRÉS LOZANO ARANGO

Juez