PROCESO:	DIVISION POR VENTA
DEMANDANTE:	MARIA ISABEL PRADA SERRANO, SONIA PRADA SERRANO
DEMANDADO:	JUAN PABLO PRADA SERRANO, MARIA NATALIA PRADA OJEDA, ALVARO EDUARDO JAIMES QUIÑONEZ, GLADYS JEANNETTE JAIMES QUIÑONEZ
RADICADO:	68001310301120200002900

CONSTANCIA: Pasa al despacho el presente proceso, informando al señor Juez que las partes se encuentran notificadas y que algunos arrimaron sus pronunciamientos respecto de los hechos y pretensiones de la división, sírvase proveer. Bucaramanga, junio 28 de 2022.

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintiuno (21) de julio de dos mil veintidós (2022)

REF.: 2020-00029-00

ASUNTO

En este estado del proceso es procedente resolver sobre la división por venta que solicitan las partes frente al bien común identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-146991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que corresponde al inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 34-60 del mentado municipio.

ANTECEDENTES

Como premisas fácticas relevantes aparecen las siguientes: **1.)** el inmueble objeto de la demanda es el que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-146991, se ubica en la Carrera 13 No. 34-60 del municipio de Bucaramanga y está alinderado conforme consta en el escritura pública No. 4398 del 1 de octubre de 2018 de la Notaría Segunda del Círculo de la municipalidad en mención; **2.)** a la fecha de presentación de la demanda fungen como comuneros María Isabel Prada Serrano (15%), Sonia Prada Serrano (15%), María Natalia Prada Ojeda (15%), Juan Pablo Prada Serrano (15%), Álvaro Eduardo Jaimes Quiñones (20%), Gladys Jeannette Jaimes Quiñones (20%); **3.)** entre los comuneros no existe pacto de indivisión, por tanto, resulta válido solicitar la división respecto de los demás comuneros.

PRETENSIONES

Quien impetró la demanda de la referencia pretende que previo adelantamiento de los trámites que corresponden: **1.)** Se decrete la venta del inmueble objeto de la demanda es el que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-146991, se ubica en la Carrera 13 No. 34-60 del municipio de Bucaramanga y está alinderado conforme consta en el escritura pública No. 4398 del 1 de octubre de 2018 de la Notaría Segunda del Círculo de la municipalidad en mención. **2.)** Se distribuya el producto de la venta conforme a los porcentajes del derecho de dominio que detenta cada uno de los comuneros.[1]

TRÁMITE PROCESAL

Verificado el cumplimiento de los requisitos de forma y de fondo establecidas en el estatuto adjetivo, se admitió la demanda mediante proveído del 20 de febrero de 2020.[2]

El demandado JUAN PABLO PRADA SERRANO se notificó de la demanda conforme a lo establecido en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 el 22 de

[1] Ver archivos 08 Cuaderno Principal
[2] Ver archivo 10 Cuaderno Principal

octubre de 2020 según consta en el expediente electrónico.[3]

El demandado ALVARO EDUARDO JAIMES QUIÑONEZ se notificó de la demanda mediante aviso el 3 de noviembre de 2021 según consta en el expediente electrónico. [4]

La demandada GLADYS JEANNETTE JAIMES QUIÑONEZ se notificó de la demanda personalmente el 9 de diciembre de 2021 según consta en el acta que reposa en el expediente electrónico. [5]

La demandada MARIA NATALIA PRADA OJEDA se notificó de la demanda mediante aviso el 11 de enero de 2022 según consta en el expediente electrónico.[6]

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Cabe mencionar que pese a que los integrantes del extremo pasivo fueron debidamente notificados de la demanda, según consta en el expediente electrónico, vencido el término concedido por la ley para que se pronunciaran al respecto no incorporaron documento contentivo de manifestación alguna sobre el particular.

CONSIDERACIONES

En punto a las particularidades que rodean el juicio divisorio, la Corte Suprema de Justicia de nuestro país, ha decantado:

> *"(…) 2.1. El juicio divisorio, como se sabe, se encamina a clausurar la indivisión que afecta a los bienes que en común y proindiviso se encuentran en cabeza de varios propietarios.*
>
> *En efecto, como ninguno de quienes tengan la calidad de comunero de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, cualquiera de ellos puede pedir su repartimiento, salvo que se haya celebrado pacto en contrario por los respectivos copartícipes. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, ese compromiso de compartir la titularidad del derecho en común, no puede sobrepasar el plazo máximo de cinco años, aunque es viable su renovación.*
>
> *2.2. Dicha desmembración puede lograrse de dos maneras; una, mediante la división material y otra, a través de la venta en pública subasta.*
>
> *Aquella implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta, por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos. (…)"*[7]

Ahora, respecto a los aspectos importantes que se pueden presentar durante el trámite del proceso en mención, en lo que tiene que ver con la causa que se adelanta, la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

---

[3] Ver archivo 19 Cuaderno Principal
[4] Ver archivo 47 Cuaderno Principal
[5] Ver archivo 44 Cuaderno Principal
[6] Ver archivo 50 Cuaderno Principal
[7] Corte Suprema de Justicia AC6998-2017 del 24 de octubre de 2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Luis Alonso Rico Puerta.

"(…) Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen allegado por su contraparte, podrá aportar otro o solicitar que el perito sea convocado a audiencia para interrogarlo. Si aquel 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». De existir dicho acuerdo, convocará a audiencia, en la cual decidirá si hay o no lugar a la partición y según el caso, si debe ser material o ad valorem. El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable (Artículo 409 C.G.P.). (…)

(…) 4.5. La división ad valorem de la cosa común, por su parte, procede cuando no es viable la partición material, y en esa dirección, conforme lo dispone el artículo 411 ejusdem, en lo pertinente, en la providencia que la decrete, el juez debe ordenar el secuestro de aquella, y realizado éste, dispondrá el remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, siendo base para hacer postura, el total del avalúo. Si la licitación se frustra por ausencia de postores, la misma «se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo»*.*

4.6. Ahora, si las partes aportaron diversos avalúos, le corresponde al juez definir el precio del bien, con fundamento en ellos, y si aquellas son capaces, de consuno podrán fijar el valor del objeto y la base de la subasta, antes de señalarse fecha para la almoneda. (…)" [8]

CASO CONCRETO

MARIA ISABEL PRADA SERRANO y SONIA YOHANA PRADA SERRANO presentaron demanda contra JUAN PABLO PRADA SERRANO, MARIA NATALIA PRADA OJEDA, ALVARO EDUARDO JAIMES QUIÑONEZ y GLADYS JEANNETTE JAIMES QUIÑONEZ persiguiendo la división de un bien común a través de la venta en pública subasta, dicho inmueble corresponde al identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-146991 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que se ubica en la Carrera 13 No. 34-60 de esta municipalidad y cuyos linderos están contenidos en la escritura pública No. 4398 del 1 de octubre de 2018 suscrita en la Notaría Segundo del Círculo de Bucaramanga.

Siguiendo la línea que se trae, vale recordar que de conformidad con lo reglado en el artículo 409 del Código General del Proceso, durante el traslado que ha de surtirse del líbelo genitor, quienes integran la pasiva tienen la posibilidad de alegar la existencia de pacto de indivisión al pronunciarse respecto a la demanda, aportar un dictamen pericial para rebatir las sumas dinerarias fijadas por la activa o solicitar la comparecencia del profesional que suscribió la pericia presentada por quien promovió el trámite a efectos de interrogarlo.

Sin perder de vista lo recordado líneas atrás importa advertir que en la presente situación, pese a que quienes integran la pasiva fueron debidamente notificados sobre la existencia del trámite, en el término concedido legalmente para que se pronunciaran al respecto, optaron por guardar silencio sobre el particular sin hacer mención especial a la existencia de pacto de indivisión, por tanto, sabido es que no existe prohibición legal o contractual que impida dar continuidad al juicio divisorio, menos aun cuando a partir de los elementos probatorios arrimados se puede colegir que la venta en pública subasta para lograr la división del bien común resulta procedente.

En concordancia con lo anterior cabe resaltar que en la presente providencia esta autoridad judicial no hará referencia alguna a lo que concierne a mejoras (artículo 412 Código General del Proceso) toda vez que ninguno de los

[8] Corte Suprema de Justicia AC6998-2017 del 24 de octubre de 2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Luis Alonso Rico Puerta.

extremos de la litis (comuneros) las reclamó, especificó o estimó (artículo 206 Código General del Proceso) acompañando dictamen pericial que dé cuenta de su valor.
No obstante, quienes promueven el trámite incorporaron un dictamen pericial en aras de fijar la base para hacer postura al momento de practicarse el remate, sobre el cual procederá el Despacho a pronunciarse.

1. **Del dictamen pericial aportado.**

Sea lo primero precisar que el artículo 406 del Código General del Proceso impone al demandante que pretenda promover un juicio divisorio la carga de presentar dictamen pericial que determine el valor del bien involucrado, el tipo de división, la partición si fuere el caso y el valor de las mejoras si las reclama.

De igual manera vale señalar que, tal como se dijo líneas atrás, el artículo 409 concordante con el artículo 411 del estatuto procesal vigente hace referencia a la posibilidad que tiene el demandado de aportar otro dictamen pericial o solicitar la comparecencia del perito que suscribió el aportado por el demandante a audiencia para interrogarlo, caso en el cual el juez deberá definir el precio del bien.

Sin perjuicio de lo dicho, conforme al ya citado artículo 411 *ibidem*, cabe recordar que quienes intervienen en el trámite de común acuerdo previo a señalarse la fecha para la venta en pública subasta podrán señalar el precio del inmueble y por tanto la base del remate.

Advertido lo que precede, observa esta autoridad judicial que al presente trámite se incorporó por el extremo actor un avalúo comercial suscrito por Martha Cecilia Hernández B. -técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles, inmuebles del Instituto Tecniincas- en el que después de tener en cuenta la localización del bien, la descripción, los servicios públicos domiciliarios a los que tiene acceso, la explotación económica, las vías de acceso - comunicación aledañas, el estado de conservación, el área (840 m2) y hacer uso del método de comparación de mercado se arribó a la conclusión de que su valor ascendía a la suma dineraria de Cuatro Mil Veintitrés Millones Seiscientos Mil Pesos ($4.023.600.000.oo).

Conforme a lo conceptuado por quien rindió el dictamen, acudiendo a la fuente actual de información usada por excelencia (internet) este fallador, haciendo uso del método de comparación de mercado, contrastó precios de bienes ubicados en el sector donde se ubica el bien involucrado, en aras de establecer si el avalúo incorporado resulta ajustado o no a la realidad, así:

Inmueble	Valor Comercial	Área (m2)	Valor (m2)
Local Centro	$410.000.000.oo	58	$7.068.965.oo
Local Centro	$690.000.000.oo	120	$5.750.000.oo
Local Centro	$200.000.000.oo	40	$5.000.000.oo
Local Centro	$185.000.000.oo	60	$3.083.000.oo
Local Centro	$2.000.000.000.oo	388	$5.154.639.oo

En tal sentido, de acuerdo al ejercicio de verificación adelantado por esta autoridad judicial con datos del mes de junio de 2022 se puede afirmar que el precio aproximado del metro cuadrado (m2) en el sector donde se ubica el inmueble involucrado equivale a Cinco Millones Doscientos Once Mil Trescientos Veinte Pesos ($5.211.320.oo); por tal razón, al haber establecido quien suscribió el avalúo incorporado al expediente electrónico, para el mes de octubre de 2019, un precio que ascendió a Cuatro Millones Setecientos Noventa Mil Pesos ($4.790.000.oo), en la actualidad, válido resulta considerar que existe acierto al respecto, pues se justifica la mínima diferencia advertida en atención al transcurrir el tiempo, por tanto no existe inconveniente alguno para tener en cuenta el valor fijado por la señora Martha Cecilia Hernández B. -técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles, inmuebles

del Instituto Tecniincas- como precio y base para hacer postura en las etapas subsiguientes.

No obstante, vale la pena señalar que en este tipo de juicios no es del caso detenerse a efectuar eventualmente requerimiento para que los extremos de la litis incorporen un dictamen pericial en aras de actualizar el valor del inmueble involucrado, por cuanto, tal como antaño se había dicho, conforme a lo reglado en el artículo 411 del Código General del Proceso en concordancia con lo establecido en el artículo 444 *ibidem* podrán de común acuerdo o a través de dictamen actualizado señalar el precio y la base del remate, toda vez que resulta imposible que acaezca la desactualización de los valores fijados por el transcurrir de los días mientras se arriba a dicha etapa procesal.

Finalmente, por lo evidenciado, como quiera el artículo 409 del Código General del Proceso dispone que en el evento de no existir pacto de indivisión el juez decretará por medio de auto, para el caso concreto, la venta solicitada, sin que sea necesario efectuar consideración adicional alguna, imperioso resulta acceder a las pretensiones de la demanda y consecuencialmente a los pedimentos efectuados por los comuneros en punto al reconocimiento y pago de mejoras de conformidad con lo reglado en el artículo 412 *ibidem*.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-146991, ubicado en la Carrera 13 No. 34-60 del municipio de Bucaramanga, para que el producto de la misma sea distribuido entre los comuneros en proporción a sus derechos, así:

COMUNEROS	% PROPIEDAD
MARIA ISABEL PRADA SERRANO	15%
SONIA YOHANA PRADA SERRANO	15%
MARIA NATALIA PRADA OJEDA	15%
JUAN PABLO PRADA SERRANO	15%
ALVARO EDUARDO JAIMES QUIÑONEZ	20%
GLADYS JEANNETTE JAIMES QUIÑONEZ	20%

SEGUNDO: DECRETAR el secuestro del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-146991, ubicado en la Carrera 13 No. 34-60 del municipio de Bucaramanga.

Para la práctica de de la diligencia de secuestro, con apoyo en los artículos 37 a 40 del C.G.P. y lo dispuesto en la Ley 2030 de 2020, si es del caso con las facultades de ley, se dispone **COMISIONAR**, inicialmente al señor Juez Civil Municipal o Promiscuo que corresponda (Reparto), o en su defecto al Alcalde correspondiente, y/o autoridad administrativa, y/o Inspector de Policía competente que corresponda, para que proceda de conformidad; igualmente se **DESIGNA** como **secuestre** al señor **JAVIER GIOVANI RODRIGUEZ RUEDA**, identificado con C.C. No. 91.291.912, quien se puede ubicar en la Calle 37 No. 26-15, en el abonado móvil 319-258-3387 o en el correo electrónico javivor17@gmail.com

Se advierte que debe es deber del auxiliar en mención acercarse al despacho comisionado para informar si acepta o no la respetiva designación, para proceder luego con la toma de su posesión. El comisionado establecerá los honorarios del secuestre conforme a los topes establecidos teniendo en cuenta la complejidad del asunto. Por Secretaría **LÍBRESE** el despacho comisorio con los insertos del caso para tal fin.

TERCERO: Cumplido el secuestro, **CONTINÚESE** con el trámite establecido en el artículo 411 y subsiguientes del Código General del Proceso, teniéndose como precio y base de remate el acogido por el Despacho en suma equivalente a Cuatro Mil Veintitrés Millones Seiscientos Mil Pesos ($4.023.600.000.oo), conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

CUARTO: Los gastos comunes de la división y hasta que se concrete la venta, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que se convenga otra cosa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 051 del 22 de julio de 2022

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarin Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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: **8e356c6e020ed3483d0338d6cd20b6c9375e43f70a7ad610094462ea374225be**
Documento generado en 21/07/2022 09:29:56 AM

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