

PROCESO: VERBAL DE DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN  
DEMANDANTE: GLADYS y LIGIA REY CASTELLANOS y OTROS  
DEMANDADO: JAVIER, MIRYAM y ÓSCAR REY CASTELLANOS  
RADICADO: 680013103011 2023 00111 00

CONSTANCIA: Al despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, 6 de julio de 2023.

Janeth Patricia Monsalve Jurado  
Secretaria

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### Rama Judicial del Poder Público JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Rad. 2023-00111-00

Bucaramanga, veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023),-

#### ASUNTO

En este estado del proceso es procedente resolver sobre la división por venta de la cosa común solicitada por los demandantes GLADYS y LIGIA REY CASTELLANOS, JAIME ANDRÉS, JAVIER ALBERTO y DIANA MARCELA REY GÓMEZ con relación al inmueble urbano identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-10240 ubicado en el municipio de Bucaramanga, del que son comuneras con los demandados JAVIER, MIRIAM y ÓSCAR REY CASTELLANOS.

#### ANTECEDENTES

En el escrito de demanda se describe la forma en que demandantes y demandados adquirieron la propiedad, que lo fue por adjudicación en las sucesiones de los causantes MARÍA NATIVIDAD CASTELLANOS DE REY y ALEJANDRO REY, precisando que a GLADYS, JAVIER, LIGIA, MYRIAM y ÓSCAR REY CASTELLANOS les corresponde a cada uno el 16.6666% del bien, mientras a DIANA MARCELA, JAIME ANDRÉS REY GÓMEZ y JAVIER ALBERTO REY GÓMEZ son titulares, cada uno, del 5.5554% del mismo, todo ello conforme consta en Escrituras Públicas Nos. 4836 del 9 de noviembre del 2018 y No. 723 del 11 de marzo del 2022 de la Notaría Quinta de Bucaramanga.

Se dice que los demandados no han pactado la indivisión, no se ha realizado acuerdo para efectuar la división extraprocesal de los inmuebles y que el bien no se puede dividir materialmente.

Solicitan los actores que se decrete la división por venta del predio, cuyas linderos y especificaciones constan en la Escritura Pública No. 0723 del 11 de marzo del 2022 de la Notaría Quinta de Bucaramanga. Para tal efecto, se aportó avalúo (pág. 88 a 117, pdf01) en el que se indica que el bien objeto de la litis tiene para el año 2022, un valor comercial de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$452.500.000)

#### TRÁMITE PROCESAL

Verificado el cumplimiento de los requisitos de forma establecidas por el legislador y luego de subsanada, la demanda fue admitida mediante proveído calendado el 8 de junio del 2023, providencia que fue notificada personalmente a los demandados, quienes contestaron la demanda y no se opusieron a las pretensiones.

#### CONSIDERACIONES

Cumplido el trámite especial correspondiente, sin que se observe irregularidad constitutiva de nulidad, procede el despacho a decidir sobre la división deprecada, teniéndose en cuenta entre otras cuestiones, que se hallan reunidos los

presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, y capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva.

Ahora bien, observando detenidamente el libelo demandatorio, ya desde su admisión se corroboró que cumplía con los requisitos que este tipo de demandas debe contener, los cuales se encuentran establecidos en los artículos 26, 28, 82, 83, 84, 90, 406 y ss. del C.G.P., adicionalmente la pretensión está inequívocamente relacionada con la naturaleza del proceso, clarificada en la demanda donde se deprecia la venta del bien inmueble<sup>1</sup>.

Precisado lo anterior, es pertinente y antes de continuar, fijar algunos derroteros legales y jurisprudenciales sobre la temática en cuestión, a saber:

*La titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, pero algunas veces corresponde a dos o más, lo que traduce que entre ellos existe una comunidad<sup>2</sup>, que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona.*

*«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 comun dividendo* 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»<sup>3</sup>.

Ante la jurisdicción ordinaria – *generalmente porque hay desacuerdo* – y bajo la premisa de acreditar la existencia de la comunidad, puede optarse por una partición material siempre que sea susceptible tanto física como jurídicamente, o por la venta del bien en pública subasta.

En el curso del proceso la parte pasiva puede oponerse *i)* alegando la existencia de pacto de indivisión no superior a cinco (5) años (*art. 1374, num. 2 C.C.*), *ii)* cuestionar la existencia de la comunidad, *iii)* deprecia la prescripción adquisitiva de la cuota del demandante o, *iv)* invocar existencia de una comunidad forzosa<sup>4</sup>, aunque también podría llegar a declararse cosa juzgada<sup>5</sup>. En cualquiera de estas opciones, tiene el demandado la carga de la prueba (*artículo 167 C.G.P.*).

<sup>1</sup> Pág. 11, pdf 01.

<sup>2</sup> Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 29-11-1996, Expediente 4721, M.P. Nicolás Bechara Simancas.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-791 de 2006, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

<sup>4</sup> Canosa T., Juan C. El proceso divisorio, Bogotá DC, Ediciones Doctrina y ley, 1991, p.62.

<sup>5</sup> López B., Hernán F. CÓDIGO GERAL DEL PROCESO, Parte Especial, Dupré, 2018.

Es menester recordar que las características propias de una copropiedad son: i) los copropietarios no tienen un derecho exclusivo sobre el objeto común; ii) la cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; iii) existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, iv) el uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros<sup>6</sup>.

Teniéndose en cuenta lo expuesto y vuelta la mirada al caso concreto, es pertinente, al tenor de lo señalado en los artículos 1374, 2322 y 2335 del C.C. y 406 y ss. del C.G.P., decretar la venta en pública subasta del bien inmueble, habida cuenta que la pasiva no alegó pacto de indivisión y oteado el expediente, el mismo no aparece probado expresa ni implícitamente.

Así pues, se concluye que no existe impedimento legal ni contractual que pueda oponerse al derecho que radica en los comuneros y demandantes GLADYS y LIGIA REY CASTELLANOS, JAIME, DIANA MARCELA y JAVIER ALBERTO REY GÓMEZ de pedir la venta del bien frente a los aquí demandados, razón por la cual la pretensión se despachará favorablemente.

Cabe precisar que este particular asunto no es menester que el despacho se detenga en lo que concierne al estudio de mejoras (*artículo 412 C.G.P.*), habida cuenta que ninguna de las partes las alegó.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO.- DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** del bien inmueble ubicado en la carrera 24 # 89 – 18 del barrio Diamante II de Bucaramanga, con folio inmobiliario 300-10240.

Lo anterior, a efectos que su producto y/o venta sea distribuido entre los condueños en proporción a sus derechos, así:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| GLADYS REY CASTELLANOS   | 16.66% |
| JAVIER REY CASTELLANOS   | 16.66% |
| LIGIA REY CASTELLANOS    | 16.66% |
| MYRIAM REY CASTELLANOS   | 16.66% |
| ÓSCAR REY CASTELLANOS    | 16.66% |
| DIANA MARCELA REY GÓMEZ  | 5.554% |
| JAIME ANDRÉS REY GÓMEZ   | 5.554% |
| JAVIER ALBERTO REY GÓMEZ | 5.554% |

**SEGUNDO.- ORDENAR** el secuestro del bien inmueble de propiedad de demandantes y demandados, y que es objeto del presente proceso divisorio.

**Parágrafo.-** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 y 38 del C.G.P., para la práctica de la diligencia de secuestro se dispone **COMISIONAR** inicialmente, a los Jueces Civiles Municipales de Bucaramanga (reparto) o en su defecto al Alcalde correspondiente y/o autoridad administrativa y/o Inspector de Policía competente que por reparto corresponda, si es del caso (*con las facultades de ley, Arts. 37 y 40 del C.G.P.*), para que proceda de conformidad.

Se **DESIGNA** como secuestre a ALEXI MARGOTH BLANCO MOLANO (*carrera 25 # 35-16, Torre 3, Ap. 18-14, San Lucas, barrio Antonia Santos, Bucaramanga, 6484025 / 3112013624, blancolx@hotmail.com*), debiendo la Auxiliar de la Justicia en

---

<sup>6</sup> Velásquez J., Luis G. Bienes, 11ª edición, Medellín, Librería Jurídica Comlibros, 2008, p.239-240.

3

PROCESO: VERBAL DE DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN  
DEMANDANTE: GLADYS y LIGIA REY CASTELLANOS y OTROS  
DEMANDADO: JAVIER, MIRYAM y ÓSCAR REY CASTELLANOS  
RADICADO: 680013103011 2023 00111 00

mención acercarse al despacho y comunicar si acepta o no la respetiva designación, para proceder con su posesión. Como honorarios a la secuestre se fijarán entre 2 a 10 salarios mínimos diarios legales vigentes, los cuales serán establecidos por el comisionado, de acuerdo a la complejidad del asunto. **LÍBRESE** el despacho comisorio con los insertos del caso.

**TERCERO.-** Una vez se proceda con el secuestro, se ordenará el remate del bien, conforme lo dispone el inciso 1º del artículo 411 del C.G.P., teniéndose como base para el mismo el del avalúo determinado en el dictamen que fue aportado por la parte demandante.

**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 éstos convengan otra cosa (*inciso 1º, art. 413 C.G.P.*).

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**

**LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA  
JUEZ**

Para notificación por estado 080 del 28 de julio de 2023

Firmado Por:  
Leonel Ricardo Guarín 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: **5f60d4c2dd73b298ea447d873105df92d1acf3dc898a74c3e3455bd3854d8141**

Documento generado en 27/07/2023 12:32:32 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**