



PROCESO DIVISORIO
RADICADO: 680014189001- 2020-000087-00
DEMANDANTE: MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO
DEMANDADO: ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA
TRÁMITE DE INSTANCIA
SENTENCIA No. 009 07Folios útiles:

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora juez, el expediente a fin de proferir sentencia de fondo. Bucaramanga, 11 de julio de 2022.
EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, once (11) de julio de dos mil veintidós (2022)

Se encuentra al Despacho el presente proceso Declarativo Especial Divisorio iniciado por la señora **MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO** contra **ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA**, a fin de impartir sentencia de distribución en proporción a los derechos de cada uno de los comuneros.

ANTECEDENTES

La demanda.

MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO a través de apoderado judicial, presentó solicitud de DIVISION POR VENTA del inmueble identificado con MI 300-105729 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bucaramanga ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL COLSEGUROS NORTE KENNEDY, SECTOR 1-A APTO 401 BLOQUE 11 del municipio de Bucaramanga, derecho que es de propiedad común de la demandante y la señora ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA.

Resumen del trámite procesal.

- Mediante auto datado el 19 de octubre de 2020, se admitió la demanda luego de haberse subsanado en debida forma.
- La demandada se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el pasado 17 de febrero de 2021, guardando silencio frente a la misma, por lo que se entiende estuvo de acuerdo con el dictamen aportado por la demandante.
- Seguidamente en providencia datada el 15 de marzo de 2021, se decretó la venta en pública subasta del inmueble comprometido en la acción identificado con MI 300-105729 de la ORIPB, ordenando el secuestro de este, diligencia que se llevó a cabo el 26 de mayo de 2021.
- Decretada la venta de la cosa común se procedió a fijar fecha para llevar a cabo subasta del bien inmueble, diligencia que se realizó inicialmente el 15 de septiembre de 2021 el cual fue declarado desierto.



- Tras ello, se insistió nuevamente en el remate para el día 3 de noviembre de 2021, lográndose la adjudicación del bien objeto de la división a la señora **LIGIA TATIANA ALVARADO RUEDA** identificada con CC 37'754.098, única postora y quien ofertó la suma de \$50.200.000.
- Mediante interlocutorio de fecha 30 de noviembre de 2021 se aprobó el remate, el cual se encuentra debidamente registrado y protocolizado según se desprende del certificado de libertad y tradición arrimado al expediente obrante en la anotación No.88 del expediente electrónico.
- Finalmente, se tiene que el 15 de marzo de 2022 se efectuó la entrega voluntaria del bien a la adjudicataria por parte de la demandada señora ANA DELIA ORTEGA HEREDIA.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Ha de indicarse que no existen medidas de saneamiento que adoptar en el presente asunto, pues se evidencian presentes los presupuestos procesales correspondientes que permiten emitir un pronunciamiento de fondo, siendo que sobre los mismos los interesados nada manifestaron tampoco, debiendo en consecuencia tenerse por saneada cualquier eventual irregularidad de cara al art. 136 del CGP.

EL PROCESO DIVISORIO.

El fin del proceso divisorio, es ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 334, como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es “*derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal*”, por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

La ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, 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, para que se distribuya el producto entre ellos.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o *ad valorem*, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte, caso de la referencia.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así: “*En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del*



avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.

Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

Cuando el secuestro no se pudiere realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, se avaluarán y rematarán los derechos de los comuneros sobre el bien, en la forma prevista para el proceso ejecutivo.

Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo.

El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.

Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.

Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas”.

EL CASO CONCRETO.

Pues bien, como el objetivo del remate es entregar a cada comunero la parte del derecho que le corresponde sobre el inmueble, previa deducción de los gastos ocasionados y acreditados en el expediente y respectiva devolución proporcional a quien los cancelo a ello se procederá teniendo en cuenta lo siguiente:

Según la información contenida en el folio de matrícula 300-105729 se tiene que las señoras **MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO** y **ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA** son propietarias cada una del 50% del citado inmueble, por lo que en ese orden de ideas será ese el porcentaje del dinero que se asignará del dinero producto de la licitación y se distribuirán en igual medida a cada una, los gastos de la división incluyendo en los incurridos por el rematante:

En primer lugar, se liquidarán los pagos que se encuentran acreditados en el expediente como sufragados por la demandante:

CONCEPTO	VALOR	ANOTACION
HONORARIOS AVALUADOR	\$600.000	1
CITATORIO	\$4.500	14
EDICTO 29 DE AGOSTO/2021	\$109.480	46
EDCITO 25 OCTUBRE/2021	\$109.480	46



CERTIFICADOS PROPIEDAD Y TRADICION	\$32.200	46
HONORARIOS SECUESTRE	\$110.000	33
TOTAL	\$965.600	

Con toda la suma de \$965.000 correspondiente los gastos que sufragó la parte demandante en el desarrollo de este proceso, de acuerdo a la porción de copropiedad de cada una de las partes teniendo en cuenta que ha de reintegrarse a la demandante lo abonado por ella en proporción al porcentaje que le corresponde

SUJETO PROCESAL	PORCENTAJE	VALOR
MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO	50%	\$482.800
ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA	50%	\$482.800
	TOTAL	\$965.600

Por lo tanto, en virtud del inciso segundo del artículo 413 del CGP reembolsará a la señora **MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO** la suma de \$482.800, dado que debe asumir gastos que le corresponden también como condueña.

Ahora, los gastos costeados por la rematante y que se acreditaron dentro del término del artículo 455 del CGP y cuya devolución se ordenará, así:

CONCEPTO	VALOR	ANOTACION
IMPUESTO PREDIAL	\$442.000	53
ADMINISTRACION	\$600.000	53
TOTAL	\$1.042.000	

Entonces la suma de \$1.042.000 correspondiente al dinero dispensado por la señora LIGIA TATIANA ALVARADO RUEDA y que debe serle restituido deberá ser arrojada también por los copropietarios a prorrata esto es \$521.000 **MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO** y \$521.000 **ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA**.

Así las cosas, y con fundamento en el artículo 411 del CGP se procederá a distribuir entre los condueños el producto del remate del bien inmueble objeto de la división, con las deducciones correspondientes a los gastos de la división y con la debida devolución alícuota a quien los canceló.

Lo anterior puede compendiarse de la siguiente manera: **PRODUCTO DEL REMATE \$52.200.000.**

VALOR A RECONOCER A LA DEMANDANTE

CONCEPTO	VALOR
50% VALOR DEL REMATE	\$26.100.00



(MAS) GASTOS ASUMIDOS POR DEL DEMANDANTE	+\$482.800
(MENOS)GASTOS ASUMIDOS POR EL REMATANTE	-\$521.000
TOTAL	\$26.061.800

VALOR A RECONOCER A LA DEMANDADA **ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA**

CONCEPTO	VALOR
50% VALOR DEL REMATE	\$26.100.00
(MENOS) GASTOS ASUMIDOS POR DEL DEMANDANTE	-\$482.800
(MENOS)GASTOS ASUMIDOS POR EL REMATANTE	-\$521.000
TOTAL	\$25.096.200

Aunado lo anterior, se ordenará la entrega de los dineros que le corresponden al adjudicatario. Para tal fin por secretaría elabórese la correspondiente orden de pago por valor de \$1.042.000 a favor de **LIGIA TATIANA ALVARADO RUEDA** identificada con CC 37'754.098.

Lo mismo sucederá con la cifra que le corresponda a cada uno de los comuneros, cuyas órdenes de pago se expedirán por secretaría.

En resumen:

TOTAL A DISTRIBUIR	\$52.2000
Valor asignado a MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO	\$26.061.800
Valor asignado a ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA	\$25.096.200
Valor reintegrado LIGIA TATIANA ALVARADO RUEDA	\$1.042.000

Finalmente, en relación con el memorial arrojado por la ORIPB, es oportuno acotar que se encuentra registrado en el folio de matrícula No 300-105729 el remate a favor de la señora **LIGIA TATIANA ALVARADO RUEDA** como se avizora en la anotación 88, por lo que resulta inane pronunciarse respecto de las comunicaciones allegadas por la referida entidad, calendadas el 31 de mayo y 16 de junio de 2022 (anotaciones 93, 94 y 95).



En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y competencia Múltiples de Bucaramanga, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR entregar a la copropietaria **MARIA DEL PILAR OSORIO GUERRERO** identificada con CC. 63.366.626, la suma de \$26.061.800 como saldo del remate, por lo ya expuesto. Elaborar por secretaría la orden de pago respectiva.

SEGUNDO: ORDENAR entregar a la copropietaria **ANA DELIA ORTEGA DE HEREDIA** identificada con CC 63.271.990 la suma de \$25.096.200 como saldo del remate, por lo ya expuesto. Elaborar por secretaría la orden de pago respectiva.

TERCERO: RESTITUIR a la adjudicataria rematante **LIGIA TATIANA ALVARADO RUEDA** identificada con CC 37'754.098, la suma equivalente a \$1.042.000. Elaborar por secretaría la orden de pago respectiva.

CUARTO: ARCHIVAR el proceso una vez ejecutoriada esta providencia.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Leysa Jhysneyde Bermeo Bautista

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 01 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **9c8c87d147db39af6be4698552f7ae4b09ed0e7225d6d7c5d2aa9cb427aafe54**

Documento generado en 11/07/2022 01:25:19 PM

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

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