



RADICACION: 319 -2021
DEMANDANTE: AIDA LUZ NAVARRO.
DEMANDADO: ALEXIS NAVARRO Y OTROS.

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. DOCE (12) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).

En el presente proceso la parte demandante solicita:

PRIMERO: que se decrete la división material del bien inmueble ubicado en la calle 64 #23-40 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No 040-193069, se distingue con la nomenclatura urbana 23-40 y se halla alinderado de manera general así: POR EL NORTE: 41,42 MTS; POR EL SUR: 41,44 MTS; POR EL ORIENTE:10,00 MTS; POR EL OCCIDENTE: 10,00 MTS.

SEGUNDO: En subsidio de la declaración anterior, en caso de que exista desmejoramiento económico del bien, solicito señor juez se proceda a la venta.

TERCERO: Solicito señor juez se tenga como avalúo del bien común en mención, el dictamen pericial aportado en la presente demanda.

Corresponde al juzgado en este momento procesal pronunciarse con relación a las anteriores pretensiones de conformidad con el artículo 409 del código general del proceso y sobre la EXCEPCIÓN DE INDIVISIÓN, VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN propuesta por los demandados ESTHER ELENA NAVARRO RUIZ, ALEXIS EDU NAVARRO RUIZ y ANTONIA MARÍA NAVARRO RUIZ.

Como fundamento de su excepción la parte demandada expone lo siguiente: como mencione anteriormente, mis representados manifiestan que están dispuestos a comprar la cuota parte de la comunera demandante del bien inmueble que se pretende en esta demanda lo que encuentra sustento en el Art. 2336 del C.C el cual ampara esta decisión. Que la Señora Esther Elena Como el señor Alexis y la Señora Antonia manifiestan que están dispuestos a comprar los derechos a la comunera demandante en caso tal esta tampoco quiera seguir con la comunidad.

1

De la anterior excepción se debe decir que la parte demandada no se opone a la división ni a la venta del bien común en pública subasta, pero en este último caso ejerce el derecho establecido en el artículo 414 del código general del proceso, como puede verse no constituye en sí una excepción, ya que se avienen a la solicitud de la parte demandante, debiéndose recordar que las excepciones de mérito buscan enervar las pretensiones de la demanda, por lo tanto la mencionada excepción propuesta por los demandado no tiene tal calidad debiendo ser rechazada como tal y en cuanto a su manifestación de hacer uso del derecho de compra será atendido de conformidad con el artículo 414 del código general del proceso.

Establecido lo anterior, corresponde mirar el dictamen pericial allegado por la parte demandante para efecto de dirimir si procede la venta de la cosa común o la división.

En el dictamen rendido por el perito Sandra de la Asunción Sánchez anoto sobre la posibilidad de la división del inmueble lo siguiente: “por el estado actual del inmueble y la no declaración de la construcción anexa de los inmuebles que la conforman en un tramite de venta se tendría en cuenta por el posible comprador como casa lote”. en la audiencia la perito concluyo sobre la división del inmueble, que no cumple con los alineamiento para la división en block y solo tiene un solo acceso y en el certificado de tradición solo dice que es un lote solar no identifica la construcción, que para la división se requería que se demoliera la construcción y se hiciera la división como lote, por otra parte a una pregunta del juzgado sobre la división del inmueble con la construcción que se encuentra si es viable hacerlo equitativamente para cada comunero sin desmedro de sus derecho? Contesto, que, en el estado como esta cada área, no esta proporcionada para ser dividida equitativamente, habría que demoler la construcción

¿A una pregunta de la apoderada de la parte demandada si era susceptible de división? Contesto, en el estado como esta no es susceptible de división, tendrían que hacerse cambio en la situación del inmueble. Con base en dicho dictamen el juzgado llega a la conclusión que el inmueble en el estado que se encuentra no es susceptible de división por lo que se ordenará la venta del bien común, ordenando el secuestro de este y una vez practicado se realizará el remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base de la postura será el valor total del avalúo. Como las

Palacio de Justicia, Dirección: Carrera 44 No. 37-21 Edificio suramericana
Piso 8° Oficina 801

Telefax: 3406759. www.ramajudicial.gov.co

Correo: ccto05ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



No. SC5780 - 4



No. GP 059 - 4



partes aportaron avalúos distintos el juzgado definirá el precio del bien, a menos que las partes como son capaces, de común acuerdo señalen el precio y la base del remate antes de la licitación. Todo lo anterior por mandato del artículo 411 del C.G.P.

Para los efectos de los gastos comunes de la división material o de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos salvo que convengan otra cosa de conformidad con el artículo 413 del C.G.P.

Como la parte demandada hizo manifestación del derecho de compra que señala el artículo 414 del C.G.P., el juzgado dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del presente auto se pronunciara al respecto.

POR LO EXPUESTO EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA

RESUELVE

1.-Rechazar la excepción de merito propuesta por la parte demandada por no tener dicha calidad.

2.-Se ordena la venta del bien inmueble ubicado en la calle 64 #23-40 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No 040-193069, se distingue con la nomenclatura urbana 23-40 y se halla alinderado de manera general así: POR EL NORTE: 41,42 MTS; POR EL SUR: 41,44 MTS; POR EL ORIENTE: 10,00 MTS; POR EL OCCIDENTE: 10,00 MTS., se ordena el secuestro de este y una vez practicado se realizará el remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base de la postura será el valor total del avalúo. Se ordena que secretaria elabore el despacho comisorio para el secuestro del bien previa constatación de que esta inscrita la presente demanda en el folio de matrícula respectivo.

3.- Como las partes aportaron avalúos distintos el juzgado definirá el precio del bien, a menos que las partes como son capaces, de común acuerdo señalen el precio y la base del remate antes de la licitación. Todo lo anterior por mandato del artículo 411 del C.G.P.

4.-Para los efectos de los gastos comunes de la división material o de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos salvo que convengan otra cosa de conformidad con el artículo 413 del C.G.P.

5.-Como la parte demandada hizo manifestación del derecho de compra que señala el artículo 414 del C.G.P., el juzgado dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del presente auto se pronunciara al respecto.

2

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,


CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.

Por anotación en estado N° 156 Notifico el auto anterior <u>14 SEPTIEMBRE 2022</u> Barranquilla, ALFREDO PEÑA NARVAEZ Secretario
