



RADICACIÓN	08001-31-53-005-2022-00239-00
CLASE DE PROCESO	VERBAL
PARTE DEMANDANTE	ENZO ALBERTO PEREIRA BOLIVAR
PARTE DEMANDADA	JUAN DAVID CURE PÉREZ

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA  
VEINTIUNO (21) DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**

Procede el Despacho a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso divisorio instaurado por ENZO ALBERTO PEREIRA BOLIVAR en contra de JUAN DAVID PEREIRA CURE.

### 1. ANTECEDENTES PROCESALES

El señor ENZO ALBERTO PEREIRA BOLIVAR presentó demanda tal como da cuenta su incorporación en TYBA con fecha de actuación 5 de octubre de 2022 en contra de JUAN DAVID CURE PEREIRA, pretendiendo la división por venta del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 040-381229 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la Carrera 52B No. 94-38, Conjunto Residencial San Pedro, Vivienda 4, de esta ciudad.

La demanda se inadmitió por auto de fecha 13 de octubre de 2022, ante lo cual el demandante subsanó parcialmente, pues aportó el dictamen pericial y la constancia del envío de la demanda y anexos a la parte demandada, pero el despacho avizó que restó dar cabal cumplimiento al juramento en relación con la dirección electrónica del demandado, razón para que nuevamente se inadmitiera por auto de fecha 15 de noviembre 2022. Finalmente, el 12 de diciembre se admitió la demanda al reparar que estaba en regla en cuanto a todos los presupuestos legales.

El demandado Cure Pereira, mediante apoderado judicial, dio respuesta a la demanda reconociendo los fundamentos de hecho allí expuestos, en escrito de fecha 19 de diciembre de 2022, requiriendo la venta del bien común y alegando el derecho de compra preferencial conforme lo dispone el artículo 141 del Código General del Proceso. El demandado no alegó pacto de indivisión.

Por auto de fecha 14 de febrero de 2023 el Despacho decretó la división por venta del inmueble ubicado objeto de la litis, tal como fue solicitado por la partes, por la imposibilidad de proceder a su división material; determinó que el avalúo del inmueble, con base en el dictamen aportado por la parte demandada, es de la suma de \$747.054.000; que la demandada debía consignar a órdenes de este Juzgado y con destino a este proceso el 60% del avalúo, es decir, la suma de \$448.232.400 y ordenó acceder al derecho preferente de compra invocado por la parte demandada.

En efecto, la parte demandada en cumplimiento del auto citado en líneas anteriores consignó la anterior suma, conforme al volante adjunto al expediente de fecha 8 marzo de 2023.

El trámite dado al proceso se ajusta a lo establecido en la ley.

### 2. PROBLEMA JURIDICO

Consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir decisión de fondo mediante la cual se adjudique el derecho de propiedad al señor JUAN DAVID CURE PEREIRA, esto es, del 60% del inmueble motivo de la litis y quien ejerció el derecho de compra en el presente proceso divisorio por venta. Así como resolver la asignación del dinero consignado, por el derecho de la parte demandante.

### 3. PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, pues la demanda se instauró ante el juez competente, se respetó la bilateralidad, contrariedad y la formalidad de los procedimientos; y en relación con los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas

en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

#### 4. TESIS DEL DESPACHO

Encuentra esta agencia judicial, que se encuentran reunidos los presupuestos fácticos establecidos en la norma, por lo que la tesis que sostendrá el Despacho es que se cumplen los supuestos necesarios para proferir sentencia de fondo para que se adjudique el derecho de propiedad del 60% sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 040-381229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla al señor JUAN DAVID CURE PEREIRA, y se procederá a la entrega del dinero al demandante como precio de su derecho.

#### 5. CONSIDERACIONES

##### Sobre la comunidad y copropiedad

Sobre la propiedad plural o la comunidad, el artículo 2322 del Código Civil, consagra: *“La comunidadde una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”*

Según este precepto y como lo afirma el tratadista Raúl Ochoa Carvajal, para que surja la comunidad, se requiere que no haya contrato de sociedad de por medio, comunidad que puede surgir de un hecho, como la muerte de una persona que deja un bien para varios herederos, a quienes se les adjudica la propiedad del bien como copropietarios, o cuando se hace la tradición a varias personas a la vez, o cuando se dona a varios el mismo bien<sup>1</sup>.

Así entonces, siempre que existan varios sujetos titulares de un mismo derecho o deudores de una misma obligación, se está en presencia de una comunidad, término que hace alusión a pluralidad de sujetos. Se ha entendido que la comunidad es un término genérico y la copropiedad es una forma de comunidad que se presenta cuando el derecho de dominio pertenece en común a varias personas.

De tal suerte, para que exista comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho, ejemplo de ello es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso de que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien, y en consecuencia ser copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la división, más previo a ello será indivisa.

Razón de lo anterior es que el Código Civil, en su artículo 1734, en su primer inciso establece: *“Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario”*.

##### Sobre el proceso divisorio y el derecho de compra

La presente demanda fue admitida en vigencia del Código General del Proceso, que regula lo concerniente al proceso divisorio en el artículo 406, que preceptúa: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto (...) el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”*.

A su vez, el artículo 407, prevé: *“Salvo lo dispuesto en leyes 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>1</sup> Ochoa Carvajal. Raúl Humberto. Bienes, Medellín: Librería Jurídica Sánchez R. Ltda.2 Ed. 1995. p.219-223

Y el artículo 409 del mismo estatuto procesal establece: “En el auto admisorio de la demanda se ordenará dar traslado al demandado por diez días (...) Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro (...) Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación, el juez decretará, por medio de auto (...) la venta solicitada (...)”.

El artículo 414 ibídem dispone que “(...) cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.

El Juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero (...). En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días (...). Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores (...)”.

En consecuencia, el propósito del proceso divisorio es poner fin a la comunidad asignando a cada titular el derecho que le corresponde, bien sea a través de la división material de la cosa, cuando el bien pueda partirse materialmente sin que por ello se deteriore su valor; o a través de la venta del bien, cuando la cosa sea física o jurídicamente indivisible, para que con su producto se distribuya entre los comuneros.

### **Caso concreto**

Descendiendo al caso concreto, se tiene que en el presente caso se allegó con el libelo rector las pruebas de que demandante y demandado son condueños respecto del inmueble objeto de la división, pues se allegó folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-381229 que da cuenta que ENZO ALBERTO PEREIRA BOLÍVAR y JUAN DAVID CURE PEREIRA son copropietarios del inmueble ubicado en esta ciudad en la Cra. 52B No. 94 - 38, Conjunto Residencial San Pedro, Vivienda 4.

Conforme el inciso 3º del artículo 406 y 409 del C. G. del P. se presentó por el demandante y demandado sendos dictámenes periciales que determinan valores disímiles del bien, no obstante, coinciden con el tipo de división que resulta procedente, es decir la venta.

Al momento de inadmitirse la demanda, por auto de fecha 13 octubre de 2022, el Despacho ordenó aportar el dictamen pericial, de que trata el inciso final del artículo 406 del Código General del Proceso, el cual debe contener el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

En efecto, al subsanar el apoderado demandante, Dr. ERIC DE JESUS DELGADO HERNANDEZ, en correo electrónico de fecha 28 octubre de 2022, aportó el avalúo suscrito por el perito SERGIO DELGADOPACHÓN sobre el inmueble objeto de división ad-valorem cuya fecha de elaboración es julio de 2022.

En providencia de fecha 12 diciembre de 2022 se corrió traslado del libelo genitor al demandado por diez (10) días, quien en escrito de contestación de fecha 19 diciembre de 2022, dio respuesta a los hechos y aportó un dictamen pericial suscrito por el perito Arquitecto ANDRÉS MEDINA FLOREZ, quien avaluó el inmueble en la suma de \$747.054.000, y estimó la imposibilidad de la división material del inmueble objeto de la controversia, en los siguientes términos: “el presente inmueble no es susceptible de división por las condiciones físicas del inmueble analizado” (pág. 19).

Pues bien, no habiendo alegado el demandado pacto de indivisión lo procedente en este caso conforme el mandato del artículo 409 ibídem, fue dictar el auto decretando la división por venta tal como fue solicitado por las partes y valorada por los peritos que dictaminaron en este asunto.

Ahora bien, tal como se indicó en líneas anteriores, las partes aportaron avalúos distintos por lo tanto correspondió al despacho definir el precio del bien, tal como lo enseña la parte final del primer inciso del mencionado artículo 411 del CGP.

A ese propósito, y con miras a definir el precio del bien, observó el despacho que el dictamen aportado por el demandante y suscrito por el perito SERGIO DELGADO PACHÓN, no posee la virtualidad de surtir efectos judiciales dado que el perito le restó al informe que suscribió esa posibilidad de ser usado en proceso judicial, es decir, el dictamen allegado por el demandante no podrá bajo esa limitación ser tenido en cuenta en este proceso.

En efecto al reparar el dictamen aportado por el demandante se observaron las siguientes salvedades:

*"1.8 Limitaciones y restricciones. (...) El presente informe de valuación no fue solicitado ni se elaboró con fines legales, por lo que no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso judicial. La utilización de este informe de Valuación está limitada al uso y destinación específica para la cual fue solicitado. (...). La información consignada en este informe de avalúo es de carácter estrictamente confidencial entre el Destinario, el cliente y el Valuador". (Subrayado del despacho)*

Es decir, el propósito con el cual el perito entregó ese informe allegado por el demandante no fue con fines de hacerlo valer como prueba en este proceso judicial sino como el mismo auxiliar lo dejó plasmado en su informe, solo tuvo el propósito de que fuera empleado "para comercializarlo" (Ver 1.3 pág. 7). Esto dijo el perito en su informe:

*"1.3 Propósito de la Valuación. El Informe de Valuación solicitado en el encargo valuatorio será tomado como base del valor de mercado del inmueble para comercializarlo".*

De modo que como quedó evidenciado el interés del perito al entregar su informe a la parte demandante era definir su valor como base para comercializarlo y no para los fines procesales judiciales establecidos en el canon 406 parte final, que reza: "en todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama".

En consecuencia, cierto resultó que ante la limitación que autoimpuso el mismo perito del demandante no fue posible considerarlo porque no se aportó con fines judiciales, como resaltó en oportunidad el apoderado del demandado. Por estas razones, el despacho se vio avocado a considerar solamente el aportado por la parte demandante que estimó el valor del inmueble en la suma de \$747.054.000, previo a determinar, por supuesto, entre otras circunstancias, la clase de inmueble, su ubicación, identificación, la información catastral, características del sector, información jurídica, tiempo de construcción, estado, la metodología valuatoria, los estudios de mercado que se hicieron, etc.

Este dictamen dado el conocimiento experto acreditado por el perito cuyo contenido fue informado a la parte demandante, a través del correo que envió el demandado de su contestación y anexos, como se acreditó con el correo de fecha 13 enero de 2023 y al advertir que satisfizo a cabalidad los requisitos establecidos en la ley para este tipo de pericias, por su solidez, claridad, exhaustividad, precisión, calidad de su fundamento y la idoneidad del perito, determinó su fiabilidad y ofreció toda la convicción al despacho, por lo que se consideró el valor asignado al inmueble en la suma fijada por el experto, Arquitecto, ANDRES FELIPE MEDINA FLOREZ, en su dictamen de fecha 2 de diciembre de 2022.

Las medidas y linderos de este inmueble aparecen en la Escritura Pública No. 1035 del 1º de septiembre de 2004 de la Notaria Cuarta del Circulo de Barranquilla, que aparece registrada como anotación No. 8 en el certificado de tradición con Matricula No. 040-381229.

Como en este caso se hizo valer el derecho preferente de compra por parte del demandado, el despacho en atención a lo dispuesto en la normativa y en las razones esgrimidas por la Corte Constitucional en la sentencia C-791 de 2006, reconoció el derecho preferente de compra que le asistía al demandado en este proceso.

En este orden de ideas el demandado consignó el valor de \$448.232.400, correspondiente al 60% como cuota parte que le corresponde al demandante. De esta manera se satisfizo

el interés del comunero demandante de no permanecer en la comunidad a través de la venta de lo que le corresponde sobre el bien común, por lo que se proferirá la respectiva sentencia adjudicando el derecho al comprador.

### DISTRIBUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Del avalúo del inmueble, por valor de \$747.054.000, en proporción a los derechos de cada comunero corresponde:

COMUNEROS	PORCENTAJE DE DERECHO	VALOR DEL DERECHO POR EQUIVALENCIA DE PORCENTAJE
JUAN DAVID CURE PEREIRA	40%	\$298.821.600
ENZO ALBERTO PEREIRA BOLIVAR	60%	\$448.232.400

VALOR CONSIGNADO: \$448.232.400

No hay gastos que reconocer, y atendiendo que existe a órdenes del despacho un título judicial por valor de \$448.232.400, se ordena entregar el mismo a la parte demandante.

En mérito de lo expuesto se,

### RESUELVE

**PRIMERO.** Adjudicar al señor JUAN DAVID CURE PEREIRA, identificado con la C.C. No. 1.140.857.774 el derecho del 60% del dominio respecto al bien inmueble distinguido con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-381229 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en Barranquilla en la Cra. 52 B No. 94-38 Conjunto Residencial San Pedro, Vivienda 4, de propiedad del señor ENZO ALBERTO PEREIRA BOLIVAR, quien aparece con el 60% del derecho de dominio sobre el inmueble en mención. Las medidas y linderos aparecen consignadas en la Escritura Pública No. 1035 del 1° de septiembre de 2004 de la Notaría Cuarta del Círculo de Barranquilla, que aparece registrada como Anotación No. 8 en el certificado de tradición respectivo.

**SEGUNDO:** Expedir a costa del señor ENZO ALBERTO PEREIRA BOLIVAR, copias auténticas del auto mediante el cual se accedió al derecho de compra preferente, del que accedió a la manifestación de voluntad del comunero frente a quien accede al uso del derecho de compra, y de esta sentencia con destino a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla y protocolo. Se requiere al adjudicatario que una vez realice lo anterior, allegue a este expediente copia de la respectiva escritura.

**TERCERO:** Ordenar la entrega del Título de Depósito Judicial No. 416010004958143 al señor ENZO ALBERTO PEREIRA BOLÍVAR, identificado con la C.C. No. 8.705.723, por la suma de Cuatrocientos Cuarenta y Ocho millones Doscientos Treinta y Dos Mil Cuatrocientos Pesos (\$448.232.400).

**CUARTO:** Ordenar el archivo definitivo del expediente.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**CANDELARIA O'BYRNE GUERRERO**  
JUEZ

JCEH

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORAL DE BARRANQUILLA NOTIFICACION POR ESTADO No. 47  HOY 29 DE MARZO DE 2023  ALFREDO PEÑA NARVAEZ SECRETARIO
--

**Firmado Por:**  
**Candelaria Del Carmen Obyrne Guerrero**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Barranquilla - Atlantico**

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: **b34b4dc88145d9fe99f03b019035cb2e3be4524337a295e15ff8c5e421cba136**

Documento generado en 28/03/2023 09:03:20 AM

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