



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

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA  
CATORCE (14) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)**

Procede el Despacho a resolver las solicitudes presentadas por el Dr. DONALDO DANILO DEL VILLAR DELGADO, en escritos de fecha 24 enero y 2 febrero de 2023, en su condición de apoderado judicial del demandado JUAN DAVID CURE PEREIRA, en el que básicamente pide lo siguiente:

- 1. Proceder a decretar, por medio de auto, la venta de la cosa común con fundamento en el art. 409 CGP que reza en lo pertinente: "(...) el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda (...)".*
- 2. Ejercer el derecho de compra preferencial que invoqué, en nombre de mi poderdante, al contestar la demanda, una vez quede ejecutoriado el auto que decrete la cosa común.*
- 3. Determinar el precio del bien inmueble, considerando únicamente el dictamen aportado por la parte demandada y prescindir del secuestro.*

Advirtió el litigante que, conforme con el artículo 414 del Código General del Proceso (CGP), el derecho preferente de compra aducido solo lo tiene en esta clase de procesos el extremo pasivo, siendo deseo del demandado JUAN DAVID CURE PEREIRA adquirir el inmueble materia de la controversia.

Recordó el apoderado del demandado que el derecho preferente de compra es exclusivo del demandado según lo tiene sostenido la Corte Constitucional, a través de la sentencia C-791 de 2006 M.P. Clara Inés Vargas, habiendo señalado en esa oportunidad que *"al comunero demandado puede animarle un interés distinto al del demandante como lo es el conservar la propiedad, evitando así que pase a manos de terceros por remate del mismo"*.

1

El bien inmueble objeto de las pretensiones es el identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 040-381229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ubicado en la Carrera 52B No. 94 – 378 Vivienda No. 4 de esta ciudad.

**ANTECEDENTES PROCESALES**

- 1.- ENZO ALBERTO PEREIRA BOLÍVAR, a través de apoderado judicial, promovió demanda para obtener la división o venta del bien común, contra JUAN DAVID CURE PEREIRA.
- 2.- El proceso correspondió por reparto a este juzgado que, tras advertir subsanados los defectos inicialmente avizorados, admitió la demanda por auto del 12 diciembre de 2022.
- 3- El demandado Cure Pereira, mediante apoderado judicial dio respuesta a la demanda, reconociendo los fundamentos de hecho allí expuestos y requiriendo el proferimiento de la respectiva providencia decretando la venta del bien común de conformidad con lo solicitado en la demanda y de paso alegó el derecho de compra preferencial conforme lo dispone el art. 414 del C.G.P. El demandado no alegó pacto de indivisión.
- 4- El apoderado de JUAN DAVID CURE PEREIRA adicionalmente solicitó que al decretar la venta del inmueble el despacho considerara exclusivamente el dictamen aportado por la parte demandada, dada la restricción consignada en el dictamen aportado por el demandante.

**CONSIDERACIONES**

Del problema jurídico:

Atendiendo los antecedentes mencionados y las pruebas adosadas al expediente, corresponde al juzgado establecer si es procedente decretar la división ad -valorem del inmueble objeto de



división. Asimismo en aras de la economía procesal habrá que definir si le asiste al demandado el derecho preferente de compra invocado y si es viable establecer el precio del bien con base exclusivamente en el dictamen aportado por la parte demandada cuando el aportado por el demandante tiene una limitación expresa para ser utilizado con fines judiciales, como también prescindir de su secuestro mientras se resuelve la petición relacionada con el derecho preferente de compra que asiste al demandado.

#### Del proceso divisorio

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.

Cuando se trate de bienes inmuebles, la prueba de la existencia de la comunidad debe ser, la escritura pública que sirva de título sobre el derecho de cada comunero, debiéndose anexar el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo predio, para determinar la situación jurídica del bien.

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. 52 B número 94-38 Conjunto Residencial San Pedro, Vivienda 4.

Ahora bien, 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.

2

En efecto, al subsanar el demandante, Dr. ERIC DE JESUS DELGADO HERNANDEZ, en correo electrónico de fecha 28 octubre de 2022, aportó el avalúo suscrito por el perito SERGIO DELGADO PACHÓN 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 ANDRES 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 ibidem<sup>1</sup>, es dictar 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 corresponderá al despacho definir el precio del bien, tal como lo enseña la parte final del primer inciso del mencionado artículo 411.

A ese propósito, y con miras a definir el precio del bien, observa el despacho con prontitud tal como lo hace notar el apoderado del demandado en escrito reciente que el dictamen aportado por el demandante y suscrito por el perito SERGIO DELGADO PACHÓN, no posee la virtualidad de

<sup>1</sup> "Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado 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..."

surtir efecto 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 observa 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)

Visto lo anterior no hay duda que 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 queda 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 materia de la prueba pericial el propósito general del Código General del Proceso (CGP) es el de trasladar a las partes la responsabilidad de acompañar la experticia a la demanda o a la contestación, cuando pretenda probar hechos que requieran conocimientos de los que carezca el juez.

En efecto, el artículo 227 del CGP prevé que “la parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas”. Agrega la disposición, inclusive, que si la parte no cuenta con tiempo suficiente para aportar el dictamen deberá al menos anunciarlo y posteriormente entregarlo dentro de los diez días siguientes. Tal dictamen, acompañado, por una parte, “deberá ser emitido por institución o profesional especializado”. La norma anterior debe ser leída al compás de lo dispuesto en el art. 406 ibidem.

En consecuencia, cierto resulta que ante la limitación que autoimpuso el mismo perito del demandante no es posible considerarlo porque no se aportó con fines judiciales, como resaltó en oportunidad el apoderado del demandado. Por estas razones, el despacho se ve 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, 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 hizo.

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 satisface 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, determina que es fiable y ofrece toda la convicción al despacho, por lo que se considerará 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.

Por otra parte, es claro que conforme con el art. 414 del CGP y art 2336 del CC, el demandado en esta clase de procesos le asiste el derecho preferente de compra, que por economía procesal, se resolverá en este auto, en atención a que ese interés resulta constitucionalmente justificado para el demandado interesado en conservar el derecho a la propiedad dentro del proceso de venta de la



cosa común, como ocurre en el divisorio, accediendo el comunero demandado a la propiedad de la cuota parte que tiene el demandante y pague el valor correspondiente.

En este caso se hizo valer dicha prerrogativa inicial y preferencial por parte del demandado y el despacho en atención a lo dispuesto en las normas precitadas y en las razones esgrimidas por la Corte Constitucional en la sentencia C-791 de 2006, reconocerá el derecho preferente de compra que le asiste al demandado en este proceso.

Es decir, que como nuestro ordenamiento jurídico garantiza esa prelación para ejercer el derecho de compra solamente a favor del comunero demandado, consignando el precio del bien común, con deducción del valor de su cuota, antes de procederse al remate, y a fin de que el demandado conserve la propiedad dentro del proceso de venta de la cosa común, accederá a esta solicitud, para que el demandado cancele el valor de la cuota parte al comunero demandante.

En este orden de ideas se previene a la parte demandada, lo que se hace en este auto por economía procesal, para que dentro de los tres días siguientes al quedar en firme el avalúo a que se ha hecho referencia respecto del inmueble objeto de este divisorio, consigne el valor de \$448.232.400, correspondiente al 60% como cuota parte que le corresponde al demandante. De esta manera se satisface 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. Una vez efectuada el despacho por auto separado proferirá sentencia adjudicando el derecho al comprador.

Por último, y como el art. 411 CGP que establece el trámite de la venta impone ordenar el secuestro del bien, pero como se accederá al derecho preferente de compra, resulta innecesario en estos momentos secuestrar el inmueble para garantizar su entrega, toda vez que el apoderado del demandado ha invocado insistentemente el derecho preferente de compra; siendo así se le ordenará en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, tal como lo dispone el artículo 410 ibídem, consigne el valor indicado en líneas anteriores.

En mérito de lo expuesto se,

### RESUELVE

1. Decretar la división por venta del inmueble ubicado en la Carrera 52B No. 94-38 Conjunto Residencial San Pedro-Vivienda 4 de Barranquilla, tal como fue solicitado por la partes, por la imposibilidad de proceder a su división material.
2. Determinar que el avalúo del inmueble, con base en el dictamen aportado por la parte demandada, es de la suma de \$747.054.000. La demandada deberá consignar a órdenes de este despacho y con destino a este proceso el 60% del avalúo, es decir, la suma de \$448.232.400.
3. Acceder al derecho preferente de compra invocado por la parte demandada, quien deberá consignar la suma de \$448.232.400 una vez quede ejecutoriado el presente auto, dentro de los diez (10) días siguientes.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.  
JUEZ

JCEH

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE  
BARRANQUILLA  
NOTIFICACION POR ESTADO No. 27  
HOY 24 FEBRERO 2023  
ALFREDO PEÑA NARVAEZ  
EL SECRETARIO