



**REPUBLICA DE COLOMBIA.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL.
SINCELEJO – SUCRE.**

**PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO.
Radicación No. 70-001-40-03-004-2017-00135-00.
Demandante: ADELAIDA ROSA SIERRA MERCADO
Demandado: MARIA BEATRIZ SIERRA MERCADO
Sincelejo, veintisiete (27) de abril de 2023.**

Luego de cumplida las etapas procesales propias de esta clase de pleitos, entra la Judicatura a resolver si es procedente o no la venta en pública subasta del inmueble objeto de la Litis.

1.- ANTECEDENTES

1. La demanda.-

Adelaida Rosa Sierra Mercado, mediante escrito inaugural esboza haber adquirido en común y proindiviso con la demandada Maria Beratriz Sierra Mercado, el inmueble matricula No. 340-23754, ubicado en la Carrera 15 No. 5C-36, barrio Botero de esta urbe, mediante Titulo Escriturario No. 1283 del dieciséis (16) de julio de 1992, corrida ante la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo; alude la petente que la codueña del raíz ha sido renuente extraprocesalmente en ponerle fin a la comunidad, por lo que se acude a la vía judicial, en tanto no se encuentra constreñida para permanecer en indivisión, pidiendo se disponga la venta en pública subasta del inmueble, con fundamento en que por la construcción del predio se hace imposible su división material, posteriormente se ordene registrar la venta y la sentencia aprobatoria en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se distribuya el precio de la venta en la proporción de cada codueño.

1.3.- Actuación Procesal.

El Juzgado Cuarto Civil Oral Municipal de Sincelejo, mediante providencia del nueve (9) de mayo del 2017, decidió admitir el libelo demandatorio Especial Divisorio propiciado por ADELAIDA ROSA SIERRA MERCADO contra la señora MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO, con el propósito de poner fin a la comunidad respecto del bien inmueble matricula No. 340-23754 de la ORIP Sincelejo, consecuentemente se dispuso la inscripción de la demanda en referenciado raíz, siendo noticiada con oficio No. 1309 del veinticuatro (24) de mayo de 2017, dirigido a la referenciada oficina encargada de la gestión registral, seguidamente mediante providencia del doce (12) de junio de 2017, se reconoció una nueva dirección para notificar a la parte demandada María Sierra Mercado, trámite que una vez agotado no fue satisfactorio, por lo que providencia del veinticuatro (24) de agosto de 2018, previa solicitud



del interesado se dispuso el emplazamiento de la sujeto pasivo MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO.

En auto del primero (1º) de marzo de 2019, en virtud del Acuerdo No. PCSJA 19-11212 del doce (12) de febrero de 2019 “Por el cual se transforman transitoriamente algunos juzgados civiles municipales en juzgados de pequeñas causa y competencia múltiple en las ciudades de Montería, Neiva, Popayán y Sincelejo, y se dictan otras disposiciones” emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, este Despacho Judicial asumió el conocimiento de la Litis. A continuación en proveído del veinticuatro (24) de julio de 2019, se le designo Curador Ad Litem a la parte demandada MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO, quien se le notificó personalmente el nueve (9) de agosto de 2019, presentando contestación del libelo sin proponer excepciones perentorias ni alegar pacto de indivisión el doce (12) de agosto del 2019.

A continuación el Mandatario Judicial de la parte demandante presento nuevo avalúo del raíz objeto de la Litis, rendido por el perito Ramiro Gómez Pérez¹, por lo que en providencia del veintitrés (23) de febrero de 2022, se nombró a este último como perito evaluador y posteriormente en proveído del ocho (8) de agosto del mismo año, se tuvo el quantum de cincuenta y nueve millones setecientos cuarenta y cuatro mil pesos (\$59.744.000), corriéndosele traslado a los interesados, para que presentaran las observaciones del caso.

En providencia del veintiocho (28) de marzo de 2023, luego de un estudio juicioso de las etapas procesales que rituan el proceso especial divisorio, se decretó la ilegalidad de las providencia del veintitrés (23) de febrero de 2023, y por sustracción de materia se tuvo por no valida la experticia de actualización de avalúo, así como el auto del ocho (8) de agosto de 2022, que tuvo y corrió traslado de la pericia a la contraparte.

2.- CONSIDERACIONES

Enseña en artículo 1374 del Código Civil con referencia a la partición de los bienes, que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; es por ello que se ha establecido que la comunidad fenece con la división de la cosa en común, en ese sentido la normatividad civil ha precisado que su fraccionamiento puede ser material y ad -valorem o por venta en pública subasta².

Generalmente, la comunidad no es un estado que se busca, ocurre casi siempre por mandato legal, derecho de herencia, disolución de sociedades comerciales y conyugales, entre otros. Es menester acotar que, la indivisión se hace insoportable para los comuneros que quieren-, así como en la propiedad individual o particular-, dar uso y abuso a la

¹ Cinco (5) de noviembre de 2020.

² Artículos 2335 al 2340, Ordinal 3º, Código Civil.



cosa; ante tal evento, encuentran reparo de los demás comuneros quienes en ejercicio de sus derechos sobre la cosa común y sobre la cuota parte indivisa, se lo impiden. En ese tenor, el artículo 406 y ss. del C.G.P., indican el trámite que se debe seguir para poner fin a la comunidad, mediante el Proceso Divisorio, proceso especialísimo que, entre otras cosas, guarda estrecha semejanza con el de sucesión, en cuanto a la partición de los bienes, y con el de ejecución, en lo relativo al remate de los mismos. Del mismo modo, el Juez en su sano raciocinio y autonomía debe optar por la forma más factible de darle fin a la indivisión, en pro de los comuneros tal como lo esboza el doctrinante López Blanco: *"En el petitum de la demanda, el demandante podrá solicitar la venta o la división material del bien sobre el cual recae la comunidad. El juez, analizadas las manifestaciones de los demandados y aplicando los criterios acerca de la posibilidad de división material y jurídica del bien, decidirá por cual opción se RR pronuncia, porque la pretensión de división, aún cuando no medie oposición, no vincula fatalmente al juez. Así se haya pedido la división material y no exista oposición, o los demandados la acepten, si los criterios de divisibilidad no son aplicables, el juez debe decretar la venta en pública subasta. Así como el juez tiene el deber de aceptar la petición de los comuneros de que se decrete la venta en pública subasta cuando el bien no admita división material, también tiene plena autonomía para rechazar la solicitud unánime en el sentido de que se disponga la división material, dado que la venta es viable en cualquier evento y la división material sólo procede cuando se cumplen los criterios de divisibilidad jurídica comentados. El juez debe analizar si se dan los requisitos aludidos, y en caso de que así no suceda, negar la petición y ordenar la venta"*³.

Así las cosas la división por venta en pública subasta o ad valorem, se configura cuando media decreto de remate, para que, con el producto de la venta, se entregue los dineros a los comuneros de acuerdo a la proporción de su derecho. Este tipo de fraccionamiento se estructura cuando los codueños así lo piden o cuando por algún motivo no es procedente la división material del raíz.

Destaca el Juzgado que el pedido especial de división sale adelante cuando: i) Existe una comunidad con relación a la cosa que se persigue en el pleito; ii) que no exista entre los codueños pacto de indivisión o que aquel ya haya vencido; iii) petición de división material o venta ad valorem y iv) que no haya hecho que imposibilite la acción pedida.

- i) Existencia de la comunidad: Verificada la Litis esa condición puede corroborarse, pues, de acuerdo a la anotación No. 06 del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble 340-23754⁴, este fue adquirido en común y proindiviso por las señoras ADELAIDA ROSA SIERRA MERCADO y MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO⁵, por venta contenida en el Título Escriturario No. 1283 del dieciséis (16) de julio de 1992, corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo.

³ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento Civil Parte Especial, Dupre Editores, Bogotá, 2004, página 367.

⁴ Expedido por la ORIP Sincelejo, el doce (12) de marzo de 2018.

⁵ Demandante y Demandada en la Litis.



- ii) Existencia de Pacto de Indivisión: escrutado el contenido de la Escritura Publica No. 1283 del dieciséis (16) de julio de 1992, emanada en la Notaria Segunda del Circulo de Sincelejo, no se observa que en ninguna de sus cláusulas haya plasmado tal condición, así como tampoco se otea en los registros asentados en el Certificado de Libertad y Tradición y Liberta del inmueble 340-23754, pacto de indivisión alguno.
- iii) Petición de División Material o Venta Ad Valorem: la parte actora Adelaida Rosa Sierra Mercado, mediante su Apoderado Judicial, en el libelo demandatorio peticiono la venta de la cosa común en pública subasta por cuanto el inmueble construido no es susceptible de división material.

Por otro lado, auscultado el paginario se observa que el Curador Ad Litem, que representa los intereses de la parte demandada MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO, **no propuso excepciones de fondo, así como tampoco deprecó pacto de indivisión.**
- iv) Hecho que impida la prosperidad de la acción: estima la judicatura que por parte alguna se avizora causal que imposibilite seguir con el curso de la acción.

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad de dividir materialmente el inmueble objeto de la causa, debe precisar la Judicatura que de acuerdo a la descripción del mismo contentiva tanto en el titulo escriturario como en el avaluó presentado con el libelo demandatorio, se observa que se trata de un solar o lote de terreno con casa de habitación construida en él de un piso, que consta de una sala-comedor, dos (2) alcobas, una (1) cocina un baño externo y patio, y la que a juicio de este Operador Judicial, no es posible su partición materialmente por lo que se evidencia la prosperidad de la pretensión deprecada por la actora en configurarse los requisitos para decretar su venta ad valorem.

Deviene de lo acotado que habiéndose configurado o reunido los requisitos exigidos por la ley, el Juzgado procederá a decretar la división de la comunidad que las partes en controversia comparten sobre el predio singularizado con la matrícula 340-23754, consecuentemente se dispondrá la venta en pública subasta del precitado raíz, de acuerdo al derecho y proporción que poseen en aquel.

En mérito de lo expuesto se,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECRÉTESE LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del bien inmueble individualizado con Matricula Inmobiliaria No. **340-23754**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre,



Referencia Catastral No. 01-02-0035-0006-000, ubicado en la Carrera 15 No. 5C-36, Barrio Botero, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, estrato 2, consistente en una casa de mampostería que tiene terraza, sala-comedor, dos (2) alcobas, cocina, un baño externo, y patio, delimitado por las siguientes linderos y medidas: NORTE: con Lote No. 28 mide 20 metros; SUR; Lote No. 26, mide 20 metros; ORIENTE: Calle en medio, mide 10 metros; OCCIDENTE: con lote No. 14, mide 10 metros; datos tomados del respectivo Certificado de Tradición del bien objeto de esta Litis, emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y de la Escritura Pública No. 1283 del dieciséis (16) julio de 1992, corrida ante la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo-Sucre, predio cuyos titulares de derecho de dominio son las señoras **ADELAIDA ROSA SIERRA MERCADO y MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO**, demandante y demandada en este asunto respectivamente. Su producto se dividirá entre los comuneros en proporción a sus derechos 50% cada uno, salvo que convengan en otra distribución.

SEGUNDO: Llévase a cabo la diligencia de secuestro del bien inmueble de propiedad de **ADELAIDA ROSA SIERRA MERCADO y MARÍA BEATRIZ SIERRA MERCADO**, singularizado con Matricula Inmobiliaria No. 340-23754, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre, Referencia Catastral No. 01-02-0035-0006-000, ubicado en la Carrera 15 No. 5C-36, Barrio Botero, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, estrato 2, de propiedad de las integrantes de esta litis, cuyos linderos y medidas se determinan en el ordinal primero, parte resolutive de este Proveído. Adviértaseles que en todo lo relacionado con la administración o tenencia del bien inmueble, deberán entenderse con el secuestro que se designará a continuación.

Para la práctica de la presente diligencia, comisionase al Alcalde Municipal de Sincelejo para que este la efectúe, o en el caso de ser necesario delegue al funcionario que corresponda, a quien se le confieren las facultades del comitente, con las advertencias contempladas en el Art. 594 en armonía con los incisos 1º, 3º, 5º del artículo 595 del C.G.P. Nombrase como secuestre a la Sociedad CLAUDIA CASTRO S.A.S., identificada con NIT No. 901.234.513-1, de la lista de Auxiliares de la Justicia llevada en este Despacho, quien deberá dar estricto cumplimiento a lo preceptuado en el ordinal quinto (5º), artículo 595 C.G.P., en armonía con el numeral once (11º), artículo 593, ibídem. Comuníquesele personalmente o por medio de telegrama quien deberá manifestar su aceptación obligatoria dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación so pena de ser excluido de la lista e imponérsele multa hasta de diez (10) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales. Líbrese despacho con los insertos del caso.

Adviértase que los honorarios del Auxiliar de la Justicia por la asistencia a la diligencia, oscilaran entre Dos (02) y Diez (10) Salarios Mínimos Legales Diario, de conformidad con lo dispuesto en la Regla Quinta, art. 37 del Acuerdo 1518 del 2002, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.



Adviértasele al comisionado que el Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016, dejó incólume la responsabilidad administrativa del deber de realizar diligencias por vía de comisión de un Juez de la República en cabeza de los Alcaldes, Corregidores e Inspectores, como también es cierto que el mismo les impide fungir como autoridad judicial, como es el caso de resolver recursos y de decidir oposiciones, debiendo recaudar las pruebas en caso de que se presenten, igualmente prohibido por el mandato del artículo 309 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ**

Firmado Por:
Ricardo Julio Ricardo Montalvo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002 Oral
Sincelejo - Sucre

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: **aa37e29deb82a45ce093557d9afeb9e1664d66e52fa33cf2516da20f00161600**

Documento generado en 27/04/2023 02:51:06 PM

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