

PROCESO DE DIVISIÓN MATERIAL O VENTA DE COSA COMÚN.

Radicado No. 70-001-40-03-002-2012-00199-00.

SECRETARIA: Señor Juez, paso a su despacho el presente proceso, informándole que se encuentra para convocar Audiencia y seguidamente dictar Auto que decrete o deniegue la división o venta del bien inmueble individualizado con Matrícula Inmobiliaria No. 340-036, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Sírvase proveer.

Sincelejo, 23 de julio del 2021.

LINA MARIA HERAZO OLIVERO

SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO, Veintitrés (23) de Julio de Dos Mil Veintiuno (2021).

En atención a la nota de Secretaría precedente, acaeciendo que se arribó ante esta Unidad Judicial para la asunción de su conocimiento, Proceso Declarativo Especial de División Material o Venta de Cosa Común de Bien Inmueble de Menor Cuantía, remitido del Juzgado Segundo Civil Municipal de Descongestión de Sincelejo-Sucre, incoado por **ARMANDO RAFAEL VILLADIEGO GÓMEZ**, mediante Apoderado Judicial, contra **MARIA GENOVEVA SALAZAR DE BARRETO**, Radicado bajo el No. 2012-00199, con el propósito sea declarada la división material o venta ad valorem en pública subasta del bien inmueble individualizado con Matrícula Inmobiliaria No. 340-036, y Referencia Catastral No. 01-1-110-004, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, ubicado en la Carrera 28 No. 17A-18, Barrio el Bosque, de la nomenclatura urbana de esta ciudad.

Para empezar, se tiene que los procesos divisorios tienen por objeto 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, así 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.

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 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

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".¹

En el sub iudice, los señores **ARMANDO RAFAEL VILLADIEGO GÓMEZ** y **MARIA GENOVEVA SALAZAR DE BARRETO**, sujetos procesales aquí contendientes, adquirieron de común acuerdo a través de un contrato de compraventa el bien inmueble individualizado con Matrícula Inmobiliaria No.340-036, ubicado en la Calle 14 No. 27-44, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, protocolizado en Escritura Pública No. 651 del 09 de Agosto de 1977 corrida ante la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo.

Ahora bien, con la demanda se aportó una eventual fórmula de división material extraprocesal efectuada de consuno por ambos sujetos procesales, **ARMANDO RAFAEL VILLADIEGO GÓMEZ** y **MARIA GENOVEVA SALAZAR DE BARRETO**, consistente en licencia urbanística de subdivisión de loteo expedida por la Curaduría Urbana Primera de esta ciudad a través de Resolución No. 0058 de la data 15 de febrero de 2012, autorización que les fue otorgada respecto del bien anteriormente enunciado, la cual fue soportada en calendas posteriores con el dictamen pericial debidamente rendido en esta Litis por un Auxiliar de la Justicia designado mediante Proveído adiado cinco (05) de marzo de 2014, donde a su vez, se fijó fecha y hora para que se llevara a cabo diligencia de Inspección Judicial.

En Auto datado cinco (05) de Abril de 2017, esta Unidad Judicial ordenó comunicar al Perito TULIO CESAR ALMARIO PÉREZ, el requerimiento decretado a través de Proveído adiado veintidós (22) de septiembre de 2015, por la Jueza Segunda Civil Municipal de Descongestión de Sincelejo-Sucre, antecedente, para que modificase o adicionase el dictamen pericial presentado, señalando a su vez las medidas y linderos de cómo podía dividirse el bien inmueble objeto de esta Litis, otorgándole para tal efecto el término de diez (10) días, contados a partir del recibo de la comunicación realizada por el medio más expedito.

Ahora, revisado acuciosamente la aclaración o complementación del informe de peritazgo adjuntado, solicitado de oficio, atisba la Judicatura que el mismo, se erige con base en que, al señor **VILLADIEGO GÓMEZ**, le corresponde un 50% del inmueble, luego entonces la parte de su propiedad equivale a 132,03 mts², a posteriori, a la señora **SALAZAR DE BARRETO**, le corresponde el restante 50%, que es igual a 132,03 mts², dentro de un área total correspondiente a 264,06 mts², según levantamiento topográfico a cinta, no obstante, se desconocen los fundamentos técnicos, científicos o artísticos que usó el perito para arribar a esas conclusiones.

Nótese que el escrito presentado por el mencionado profesional solo es un presupuesto de obra donde se relacionan diversos conceptos y guarismos, pero

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento Civil Parte Especial, Dupre Editores, Bogotá, 2004, página 367.

está desprovisto de explicación alguna que dé cuenta de los aspectos concernientes a la realización de las mejoras y el modo, método o los fundamentos de cuantificar las mismas; en estas condiciones, es claro que el documento aportado no contiene los requisitos mínimos que la ley exige para ser considerado una experticia.

En suma, el artículo 226 de nuestra normatividad adjetiva civil establece que toda pericia debe ser clara, precisa, exhaustiva y detallada, debiéndose explicar en ella los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones a que llegue el experto. El libelo del que se viene hablando y que se encuentra suscrito por el arquitecto TULIO CESAR ALMARIO PÉREZ, no es una cabal prueba pericial, en tanto, se encuentra huérfana de los requisitos que nuestro estatuto procesal civil vigente exige para poder catalogarlo como una íntegra pericia, más aún cuando carece del intelecto o raciocinio por parte del experto, para explicar todo lo relacionado a la presunta división material del bien inmueble en cuestión.

Por otro lado, se tiene que a través de Provéido datado 27 de Noviembre de 2017, esta Unidad Judicial ordenó correr traslado de la aclaración o complementación del dictamen pericial efectuado por el Auxiliar de la Justicia TULIO CESAR ALMARIO PÉREZ, a las partes contendientes por el término de tres (03) días, para que lo objetasen por error grave, derivado de las conclusiones del mencionado peritazgo.

No obstante, oteado el cartulario, se avizora que la parte demandada en este asunto dejó pasar en silencio el lapso de tiempo estipulado en el párrafo anterior, para objetar la experticia complementada, tampoco requirió la asistencia del perito a audiencia, ni aportó otro dictamen,- como lo exige ahora el C.G.P.-,; contrario sensu, se remembra, con la actual codificación adjetiva civil se adoptó un sistema adversarial a través del cual prima la contradicción del dictamen en el marco de un proceso oral por audiencia y no escritural como se realizaba con la codificación anterior, la cual se efectúa con plena intermediación del juez mediante el interrogatorio hecho al perito por este y por la parte contra la cual se adujo el peritaje, según lo preceptuado en el inciso primero, artículo 228 C.G.P., en suma, este escenario es el propicio para constatar la imparcialidad e idoneidad del perito, y la calidad del dictamen aportado, sin olvidar que la posibilidad de controvertirlo es lo que lo condiciona como prueba dentro del proceso.

Bajo esta tesitura, se colige que, pese a que el Código General del Proceso no contempla un trámite escrito para la objeción por error grave en la petición de aclaración o complementación en el dictamen pericial aportado por el Auxiliar de la Justicia, ello no obsta para que en la respectiva audiencia, cuando se lleve a cabo la contradicción, se aproveche tal oportunidad para justificar los errores o solicitar aclaración o complementación del dictamen.

Ahora, atisba este Despacho que, del solo extracto acreditado en el dictamen pericial practicado y rendido ante esta instancia, por el Auxiliar de la Justicia Designado, ALMARIO PÉREZ, no es dable colegir que el bien inmueble individualizado con Matricula Inmobiliaria No. 340-036, de propiedad de la parte demandante **ARMANDO RAFAEL VILLADIEGO GÓMEZ** y de la parte pasiva **MARIA GENOVEVA SALAZAR DE BARRETO**, sea susceptible de división material, en el entendido que, no es paladino, tampoco ofrece credibilidad alguna que permita afirmar que esa división es jurídica y físicamente viable de realizar.

Prima facie, avizora esta Unidad Judicial que, la prueba pericial practicada no cuenta con solidez, claridad, o precisión alguna, oteándose que prescinde de fundamentos legales en los que el perito pudo fundamentarse para decir o determinar que, efectivamente el predio es objeto de división material y que por

supuesto, avalen su idoneidad y experiencia, en suma, este Despacho no puede erigir su fallo basado en el criterio de un solo perito, cuya calidad e idoneidad no se encuentra del todo acreditada, es decir, no puede considerarse su opinión como ultima ratio para decidir sobre este asunto, ergo, el referido peritaje no se erige como prueba idónea para ordenar la división del inmueble, máxime si se tiene en cuenta que no fue controvertido por la parte contra quien se adujo, existiendo así una orfandad probatoria en el mismo; coligiéndose entonces que, el dictamen pericial practicado en esta Litis no cumple a cabalidad con los requisitos de que trata el artículo 226 del C.G.P, esto es, un estudio exhaustivo, detallado, claro y preciso donde se vislumbren prístinamente, los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, así como los cimientos técnicos, científicos o artísticos empleados para arribar a ciertas conclusiones, por lo que, en el sub examine no es factible ordenar la división del inmueble, pues pregona aquí su innegable indivisibilidad.

Concomitantemente, la **Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-124 del 01 de Marzo de 2011, M.P. Dr. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA**, en lo concerniente a la naturaleza jurídica del dictamen pericial, su contradicción y la labor del juez al valorarlo como prueba, elucidó:

(...) 10.3. Por último, el tercer ámbito de control del dictamen pericial es el ejercicio de la función judicial de apreciación y valoración de la prueba. Es evidente que a pesar que la experticia está sometida a métodos particulares de contradicción como los antes explicados, no por ello el juez queda limitado para valorar el dictamen pericial como uno más de los medios de pruebas incorporados en el proceso. En ese sentido, bien puede apartarse el funcionario judicial de las conclusiones del dictamen, cuando concluyese, por supuesto de manera motivada, que la pericia no interpreta adecuadamente los hechos materia de análisis, o que sufre de algún otro vicio que le reste aptitud probatoria. A su vez, la libre apreciación de la prueba por parte del juez al momento de adoptar la decisión que ponga fin al proceso, también habilita a las partes para que en sus alegatos conclusivos analicen y cuestionen el contenido del dictamen, en aras de hacerlo compatible con la satisfacción de sus pretensiones.

Existe, en este orden de ideas, un deber judicial de valoración autónoma del dictamen pericial, el cual no se agota con su evaluación a través de los mecanismos de aclaración, adición y objeción antes descritos. Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema ha señalado que "... la peritación únicamente "es procedente para verificar hechos que interesan al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos", no para que suplan al Juez en la tarea de ponderar las pruebas, siendo claro, en adición, que "el sentenciador de instancia goza de autonomía para calificar y apreciar la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos del dictamen pericial, (...) mientras que la conclusión que él saque no sea contraevidente, sus juicios al respecto son inmodificables." (...) (Subrayado nuestro).

En ese mismo tenor, la Judicatura logra vislumbrar de las pruebas practicadas que, el inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 340-036, no puede dividirse materialmente porque, las áreas determinadas para cada lote no son uniformes y no se podría adjudicar en el porcentaje que a cada comunero le correspondiese, en razón a que, les generaría en ocasión de su fraccionamiento, un gran detrimento en su patrimonio ya que, el valor del inmueble ha cambiado en el tiempo por haber sido ampliado y reformado desde hace quince (15) años.

Además, de la documental visible en el paginario, se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite división material o fraccionamiento, ya que es un inmueble que se encuentra destinado a vivienda unifamiliar, motivo por el cual, acorde a lo señalado en el artículo 407 del C.G. del Proceso ya transcrito, lo que resulta procedente es su venta a fin de redistribuir el producto entre los

comuneros. En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por el accionante, esto es, ad valorem; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que el demandado podrá hacer uso del derecho de opción de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación.

En suma, este Juzgado no debe supeditarse exclusivamente al veredicto inverosímil de un perito, sino, escudriñar los medios de convicción aportados al proceso para apreciar su alcance suasorio y así arribar a una decisión, todo en virtud de la concepción moderna de juzgador-pensador-razonador que tiene el juez, debiendo evaluar cada medio de prueba y exponer motivadamente la credibilidad que le otorga, preciso tópico que en el sub lite se ha realizado.

Al respecto, la **Honorable Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, a través de Sentencia con Expediente No. 05088-31-03-002-2004-00058-01, del 14 de Diciembre de 2012, M.P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMIREZ**, haciendo referencia a la libertad que posee el juzgador para apoyarse en un especial medio de convicción, acotó:

(..) Sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos, el juez goza de una prudente autonomía para apreciar los medios probatorios y formar su convencimiento en torno a los hechos debatidos en el proceso (...)

(...) Luego, aun cuando las partes tengan unas legítimas y serias expectativas de salir triunfantes en el juicio, con apoyo en determinadas pruebas que consideran de capital importancia, el juez no está obligado a seguir aquellos razonamientos o a compartir su mismo grado de convicción frente al análisis de los elementos materiales, sino que posee la prudente libertad para escoger los medios que le reportan mayor persuasión en torno a la verdad de los hechos que se debaten en el proceso; sin que a tal facultad de valoración pueda considerársele, per se, violatoria de la ley por incurrir en yerros fácticos (...).

Entendidas así las cosas y ante la total improcedencia del decreto de división material, por cuanto el solo dictamen pericial rendido no constituye prueba plena, al no haber sido controvertido por las partes en litigio, y no poseer fuerza vinculante alguna para proceder al fraccionamiento del predio objeto de esta Litis, no se accederá a ello, contrario sensu, se entiende que, ordenar la división material del bien inmueble objeto de esta Litis contribuiría a desmejorar los derechos de ambas partes.

En ese orden de ideas, la posibilidad planteada no es de recibo en este proceso, por lo tanto, se procederá en su lugar a ordenar la venta de la edificación para poner fin a la comunidad.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

PRIMERO: DENIÉGUESE la división material del inmueble individualizado con matrícula inmobiliaria No. 340-036, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, en dos lotes, para ser entregados a cada uno de los comuneros de acuerdo a lo que les corresponde en proporción a sus derechos, por las extractadas consideraciones arriba esbozadas.

SEGUNDO: DECRÉTESE LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del bien inmueble individualizado con Matrícula Inmobiliaria No. 340-036, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre, Referencia Catastral No. 01-1-110-004, ubicado en la Carrera 28 No. 17A-18, Barrio el Bosque, de la nomenclatura urbana

de esta ciudad, estrato 2, consistente en una casa de mampostería que tiene sala, 3 habitaciones, cocina, comedor, local o garaje, baño interno, zaguán, patio de concreto, delimitado por las siguientes linderos y medidas: Por el frente, Calle en medio, predio de Ana María Villegas, con 14 metros, por la derecha Calle en medio, predio de Eugenio González, con 13 metros cincuenta (50) centímetros, por la izquierda propiedad de Sol Méndez, con 13 metros y por el fondo, predio de Felipe Jarava con 13 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. 651 del 09 de agosto de 1977, corrida ante la Notaria Segunda del Círculo de Sincelejo-Sucre, predio cuyos titulares de derecho de dominio son los señores **ARMANDO RAFAEL VILLADIEGO GÓMEZ** y **MARIA GENOVEVA SALAZAR DE BARRETO**, demandante y demandada en este asunto respectivamente. Su producto se dividirá entre los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan en otra distribución.

TERCERO: Llévase a cabo la diligencia de secuestro del bien inmueble de propiedad de **ARMANDO RAFAEL VILLADIEGO GÓMEZ** y **MARIA GENOVEVA SALAZAR DE BARRETO**, singularizado con Matricula Inmobiliaria No. 340-036, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo-Sucre, Referencia Catastral No. 01-1-110-004, ubicado en la Carrera 28 No. 17A-18, Barrio el Bosque, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, estrato 2, de propiedad de los integrantes de esta litis, cuyos linderos y medidas se determinan en el ordinal segundo, parte resolutive de este Proveído. Adviértaseles que en todo lo relacionado con la administración o tenencia del bien inmueble, deberán entenderse con el secuestre 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, dejo 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.

Envíesele también copia de la presente providencia a la Secretaría del Interior y al Despacho del señor Alcalde del Municipio de Sincelejo, para lo de su resorte.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

ESTADO No. 99
FECHA: 26-07-21
SECRETARÍA

Firmado Por:

RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO

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:
**c6b5f97f9d1ff56d3d8e584b531998a112caa81b94c5e0edcea153e6e651
ee3f**

Documento generado en 23/07/2021 09:46:05 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>