

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho de la señora juez el presente proceso divisorio rad 2022-00107 para decidir lo que corresponda. Provea

La playa. 12 de marzo del 2024

Mónica Marcela Gómez S.

Mónica Marcela Gómez Santiesteban
Secretaria



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA PLAYA CON
FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS Y CONOCIMIENTO**

La Playa, doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado:	54-398-40-89-001-2022-00107-00
Proceso:	DIVISORIO
Demandante:	ALIRIO ALFONSO CLARO DELGADO, WILLIAM CLARO DELGADO, ANYUL CECILIA CLARO DELGADO Y NANCY ESTHELLA CLARO DELGADO
Apoderado:	Dr. JAIME LUIS CHICA VEGA
Demandado:	JAVIER ALFONSO CLARO DELGADO
Apoderado:	Dr. LEIDON ELIECER PRADO GOMEZ

En el presente proceso divisorio seguido por ALIRIO ALFONSO CLARO DELGADO, WILLIAM CLARO DELGADO, ANYUL CECILIA CLARO DELGADO Y NANCY ESTHELLA CLARO DELGADO por medio de apoderado judicial contra JAVIER ALFONSO CLARO DELGADO, igualmente representado se solicita la división por venta en subasta pública de la cosa común consistente en un inmueble urbano ubicado en la Carrera 1 # 3A 18, Calle Belén del Municipio de La Playa, distinguido con la M. I. N° 270- 4721 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, con un área total de 1.742 m², según informe pericial y cuyos linderos generales se describen en la demanda.

HECHOS DE LA DEMANDA

Con la demanda se allegó la escritura pública N° 656 del 14 de mayo de 2019 otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Ocaña, mediante la cual se protocoliza la compraventa entre los señores ALIRIO ALFONSO CLARO DELGADO, WILLIAM CLARO DELGADO, ANYUL CECILIA CLARO DELGADO, NANCY ESTHELLA CLARO DELGADO y JAVIER ALFONSO CLARO DELGADO adquirieron el inmueble casa de habitación ubicada en la carrera 1 No. 3A-18, Calle Belén del municipio de La Playa, Norte de Santander, identificada con la MI. No. 270-4721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, por compraventa que se hiciera en común y proindiviso con el demandado Alfonso Claro Delgado, según consta en la escritura antes mencionada, cuyos linderos generales se describen en el título escriturario y linderos actualizados según dictamen pericial por Norte, midiendo 111.68 metros con la vía pública; Oriente, en 19 metros con la quebrada El Playón en medio con predio de los herederos del señor Pedro Jesús Claro; Sur, midiendo 111.30 metros, línea quebrada, colindando con los predios de Jesús García y Alirio Alfonso Claro Delgado; Occidente en 14 metros con la carrera 1 en medio con la Alcaldía Municipal. El predio tiene un área de 1.742 m².

Se acompañó con dicho documento el certificado de tradición de la M. I. N° 270- 4721 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, en el cual se establece que dicho título fue registrado el 11 de junio de 2019.

PRETENSIONES

La parte demandante solicita se decrete la división mediante subasta pública del inmueble casa de habitación ubicada en la carrera 1°. No. 3ª-18, Calle Belén del municipio de La Playa, Norte de Santander, identificada con el número de matrícula inmobiliaria No. 270 – 4721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, para que con el producto de la venta se entregue a los copropietarios el valor de sus derechos en la proporción que les corresponda de acuerdo a sus porcentajes de copropiedad.

Con la escritura pública ya mencionada, debidamente registrada se demuestra que cada uno de los sujetos de derecho en cuyo favor fue otorgado son los titulares del derecho real de dominio de cuota 1/5 parte para cada uno del inmueble cuya división se solicita. Igualmente se allegó con el libelo demandatario el dictamen pericial para determinar el avalúo comercial del inmueble y el tipo de división procedente.

DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

El 16 de agosto de 2022 los señores ALIRIO ALFONSO CLARO DELGADO, WILLIAM CLARO DELGADO, ANYUL CECILIA CLARO DELGADO, NANCY ESTHELLA CLARO DELGADO y JAVIER ALFONSO CLARO DELGADO mediante apoderado, presentaron demanda DE DIVISIÓN MATERIAL DEL BIEN COMUN contra JAVIER ALFONSO CLARO DELGADO siendo inadmitida para que se procediera a realizar las falencias con que adolecía, es así como una vez subsanada la demanda, por encontrarse reunidas a cabalidad las exigencias contenidas en el artículo 406 del C.G.P y demás normas concordantes se admitió la demanda el 22 de septiembre de 2022. Asimismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 270-4721 que le corresponde al bien inmueble objeto de litigio.

Una vez surtido el trámite de notificación personal, el demandado ALFONSO CLARO DELGADO le confirió poder al togado LEIDON ELIECER PRADO GOMEZ, profesional del derecho quien contestó la demanda, y manifestó no estar de acuerdo con todas las pretensiones sin formular excepciones previas ni de mérito; contestación que se describió traslado a la parte demandada.

Así las cosas, procedió este Despacho a decretar las pruebas solicitadas por las partes, como quiera que el demandado no está de acuerdo con la venta; practicándose el peritaje al bien rindiendo el dictamen pericial por el auxiliar de la justicia, dictamen que estuvo en secretaría por el termino indicado en el artículo 231 del Código General del Proceso a disposición de las partes.

PROBLEMA JURIDICO

Le corresponde al Despacho determinar si el predio perteneciente a las partes en común y proindiviso es susceptible de división material sin que los derechos de los condueños se desmejoren por el fraccionamiento del mismo. Adicionalmente si los comuneros pactaron su indivisión por el término legal y si el inmueble objeto de la litis pertenece a una categoría que no sea susceptible de división.

Se procede a pronunciarse este Despacho previa verificación del cumplimiento de los presupuestos procesales, ni observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Al no observarse causal de nulidad, ni ausencia de los presupuestos procesales sin los cuales la relación jurídica no puede trabarse, es así como existe juez competente, las personas que intervinieron tienen capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones cuya intervención ha sido a través de apoderado judicial, la demanda reunió los requisitos de forma contenidos en el Artículo 307 y siguientes del Código de General del Proceso, es procedente desatar esta instancia, a lo cual se procederá bajo la siguiente carga argumentativa.

Cuando la propiedad pertenece a varias personas sin que exista determinación del derecho de los condueños sobre una parte específica de la cosa común, que es lo que conocemos como comunidad, estas personas pueden terminar con esa indivisión de la cosa común, acudiendo a los medios legales previstos para ello. Es así que el artículo 2340 del C.C, establece que la comunidad termina por la división del haber común, bien sea de común acuerdo realizando la partición material o enajenándolo y distribuyéndose el producto de la venta en proporción a sus derechos de cuota o por medio de la vía judicial a través del proceso divisorio, en donde se dispondrá la división material del bien mueble o inmueble de ser física y jurídicamente posible, pero de no serlo se dispondrá su venta en pública subasta y se repartirá el producto entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

El artículo 406 del CGP, establece que todo comunero puede solicitar la división material de la cosa común o la venta para que se distribuya el producto, significando con ello que el comunero está en libertad de solicitar la división material o la venta, según estime procedente.

Así las cosas, todo aquel que tenga la calidad de comunero es titular de la pretensión para que se divida la comunidad. Y tal calidad debe demostrarse tanto en el demandante como en el demandado.

Los demandantes no están constreñidos a permanecer en la indivisión por convenio alguno, de otro lado el demandado Alfonso Claro Delgado, condueño ha sido renuente a transacción extraprocesal para poner fin a la comunidad y en razón de la construcción, el inmueble aludido no es susceptible de división material.

Por su parte el artículo 407 del CGP preceptúa que, salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material de cosa común será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, procediendo la venta en los demás casos. De lo cual puede inferirse la prevalencia conferida por la ley a la división material sobre la venta, siempre y cuando los bienes sean susceptibles de división material y jurídica y los derechos de los condueños no sufran desmedro por la partición.

De este modo, así se haya solicitado la venta de la cosa común, le corresponde al Despacho determinar si es procedente la división material, como quiera que conforme a la ley debe dársele prelación a esta forma de división. La procedencia de la división de la cosa común, de una u otra forma tiene su fundamento en la facultad de sus condueños de poner término a la indivisión de una cosa universal o singular, ya que ninguno de ellos puede ser obligado a permanecer en la indivisión, conforme a los parámetros del art. 1374 del CC., que reza:

“Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto”.

Es así como el objeto principal e indiscutible del proceso divisorio es la terminación de la comunidad o copropiedad existente, ya sea a través de la división material del bien o su venta para la distribución del producto entre los condueños.

La comunidad nace del fraccionamiento de la titularidad de un derecho de propiedad o de otro derecho real entre dos o más personas y que se encontraba antes en cabeza de otra persona.

La comunidad que nace puede ser singular o universal, según el objeto sobre el cual recaiga el derecho seccionado y ello da lugar a que el fraccionamiento se traduzca en cuotas para los distintos comuneros y de acuerdo con cada uno de sus derechos.

Entonces, la calidad de comunero quedó debidamente demostrada en este proceso por medio del folio de matrícula inmobiliaria No. 270-4721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, donde se observa en la anotación No. 7 la inscripción de la escritura de compraventa y a través de la cual se demuestra la existencia de la copropiedad de los demandantes y demandado, por lo que la situación de división material se hizo inminente.

Ahora bien, y teniendo en cuenta que la parte demandada manifiesta no estar de acuerdo con la venta del inmueble considerando que este si es divisible.

Al respecto, se le debe indicar al demandado que el objeto del proceso divisorio es terminar con la propiedad comunitaria para que esta se resuelva en la llamada propiedad singular simple, a la cual se llega si el bien o la cosa común es susceptible de partición, mediante la división material o mediante la división ad-valorem, previa la venta en pública subasta y su distribución a prorrata entre los comuneros del precio en que es subastado el bien y así cada condueño pasa a ser propietario en forma individual de cosa determinada y cierta, de lo que antes era cosa común.

Al respecto el artículo 1374 del código civil expone:

Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

Para efectos de determinar la posibilidad o no de la división material del bien, se dispuso designar un perito evaluador de Bienes Inmuebles para verificar si el inmueble es susceptible de ser dividido material y jurídicamente, así como para determinar sus anexidades y el avalúo actualizado del mismo.

El auxiliar de la Justicia designado señor Elmer Alonso Romero Vergel, en su dictamen presentado manifestó que el inmueble objeto de litigio **NO** es susceptible de división material teniendo en cuenta los parámetros y los derechos que a cada comunero corresponden por las siguientes razones:

- El bien se encuentra ubicado en el Municipio de La Playa declarado bien de Interés Cultural del ámbito Nacional, el cual se rige por la Ley 1185 de 2008
- El área de terreno tiene de frente 16.00 metros los cuales al ser dividido en las partes que intervienen en este asunto quedarían los lotes de frente pequeños, esto buscando que todos tengan acceso a la vía pública, pues no se pueden dividir en lotes ciegos, pues se violarían las normas legales.
- Planeación municipal según PBOT, una vivienda debe tener como mínimo 7 metros de frente.
- Por la distribución de sus dependencias, por la construcción actual, por su ubicación y con fundamento en la reglamentación de usos de suelo, la vigilancia y el control de las actividades con la construcción.
- Por la igualdad y el derecho a tener una vivienda digna
- No admite cómoda división.
- Teniendo lo anterior al realizar el proyecto de partición este se hace indivisible, por cuanto si se hace división material se afectaría la estructura y conformación del bien y desmejoraría los derechos de cada uno de los comuneros.

Como avalúo comercial total se estableció la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$347.077.200.00) cuyos linderos actualizados según dictamen pericial son por el Norte, midiendo 111.68 metros con la vía pública; Oriente, en 19 metros con la quebrada El Playón en medio con predio de los herederos del señor Pedro Jesús Claro; Sur, midiendo 111.30 metros, línea quebrada, colindando con los predios de Jesús García y Alirio Alfonso Claro Delgado; Occidente en 14 metros con la carrera 1 en medio con la Alcaldía Municipal. El predio tiene un área de 1.742 m².

Dicho dictamen estuvo en secretaría a disposición de las partes de conformidad con el artículo 231 del C.G. del P. hasta la fecha de la audiencia.

Conforme lo expuesto, en el presente asunto se determina que la parte actora se encuentra de acuerdo respecto de la división del inmueble, no obstante el único comunero que se opone es el señor ALFONSO CLARO DELGADO, este despacho procederá, en atención a lo solicitado por la parte actora en las pretensiones de la demanda y de conformidad con el artículo 409 y 411 del C.G del P. que regula lo concerniente al traslado de la demanda y excepciones en el proceso Divisorio y su trámite, a decretar su venta.

Así las cosas, todo aquel que tenga la calidad de comunero es titular de la pretensión para que se divida la comunidad. Y tal calidad debe demostrarse tanto en el demandante como en el demandado, como itérese aquí esta demostrado.

De esta manera, al no ser viable la división material del bien inmueble objeto de litigio, como consecuencia jurídica para dar por terminada la comunidad, se decretará la división Ad-valorem, que se transluce en la venta en pública subasta de la cosa en común, para que con su producto se pague a cada copropietario el valor de su cuota parte, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad con respecto a la casa de habitación ubicada en la carrera 1 No. 3A-18, Calle Belén del municipio de La Playa, Norte de

Santander, identificada con la MI. No. 270-4721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, el Despacho en esta providencia procederá a ordenar el embargo y secuestro del bien inmueble antes mencionado, por tanto comisionará a la Alcaldía Municipal de La Playa para que una vez embargado se practique la diligencia de secuestro del bien inmueble con las mismas facultades que por ley están asignadas a este Despacho, incluidas las de designar secuestre y fijarle honorarios provisionales los cuales no podrán exceder de la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000.00).

Seguidamente, una vez materializada la diligencia de secuestro se procederá a fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del bien inmueble objeto de litigio.

Finalmente, sea la oportunidad de manifestar que en atención al artículo 411 del C.G del P., los demandados podrán hacer uso del derecho de compra del referido bien.

Así las cosas, el Juzgado Promiscuo Municipal de la Playa, Norte de Santander.

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA de la casa de habitación ubicada en la carrera 1 3A – 18 Calle Belén del municipio de La Playa, Norte de Santander, identificada con la MI. 270-4721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña y cédula catastral 54398801010000000900050000000000 cuyos LINDEROS ANTIGUOS, según la escritura pública No. 656 del 14 de mayo del 2019, Notaría Segunda del Círculo de Ocaña, ...”POR EL FRENTE, CALLE EN MEDIO, CON CASA QUE FUE DE JOSE DEL CARMEN PEREZ, HOY DE SOFIA CLARO DE PACHECO; POR EL COSTADO DERECHO, CALLEJON DE POR MEDIO, CON CASA QUE FUE DE HERIBERTO CLARO, HOY DE SECUNDINO CARRASCAL, POR EL COSTADO IZQUIERDO, CON CASA QUE FUE DE RAMON PEREZ, HOY DE SOFÍA CLARO DE PACHECO; POR EL FONDO O COLA CON CASA QUE PERTENECE A LA MISMA CASA HASTA DAR AL PLAYON”...

Y linderos actualizados según dictamen pericial por Norte, midiendo 111.68 metros con la vía pública; Oriente, en 19 metros con la quebrada El Playón en medio con predio de los herederos del señor Pedro Jesús Claro; Sur, midiendo 111.30 metros, línea quebrada, colindando con los predios de Jesús García y Alirio Alfonso Claro Delgado; Occidente en 14 metros con la carrera 1 en medio con la Alcaldía Municipal. El predio tiene un área de 1.742 m².

SEGUNDO: DECRETAR EL EMBARGO y posterior secuestro del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 270 -4721 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña, por tanto se comisionará a la Alcaldía Municipal de La Playa para que practique la diligencia de secuestro del bien inmueble con las mismas facultades que por ley están asignadas a este Despacho, incluidas las de designar secuestre y fijarle honorarios, los cuales no podrán exceder de la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000.00). *Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso y el término necesario para su cumplimiento.*

TERCERO: INFORMAR a los demandados que en atención a lo normado en el artículo 411 y 414 del C.G. del P., podrán hacer uso del derecho de compra del referido bien.

CUARTO: El presente auto hace las veces de oficio de conformidad con el artículo 111 del código General del Proceso, por consiguiente, sírvase a dar estricto cumplimiento de la orden impartida en este AUTO-OFICIO, una vez remitido

NOTIFIQUESE

La Juez,

SONIA YANET SAYAGO ORTIZ

Firmado Por:
Sonia Yanet Del Pilar Sayago Ortiz
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
La Playa - N. De Santander

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: **f2cde74106118c4abe14c6d250f1b569d82eb4cc6224071627d8630188004699**

Documento generado en 12/03/2024 11:29:11 a. m.

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