

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL**



**CIRCUITO JUDICIAL DE CHARALÁ
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COROMORO**

Coromoro (S.S.), Veintitrés (23) de febrero del dos mil veintidós (2022)

1. ASUNTO

Pasa al despacho para proveer sobre la división material de un bien inmueble.

2. ANTECEDENTES

Se tiene que mediante demanda del 27 de noviembre de 2019, se deprecó la división o venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 306-12495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Charalá, por parte de la señora **YULIANA CACERES SIERRA**, representada legalmente por la profesional del derecho **YUSETH MATILDE DAVILA PIÑEREZ**, aportando un avalúo.

Mediante auto del 05 de diciembre de 2019, se admitió a trámite la acción, y se ordenó notificar a las comuneras **ANGELA ROCÍO CACERES MARIN**, y **CLARA MARCELA CACERES MARIN**, quienes ostentan el dominio junto con la demandante **YULIANA CACERES SIERRA**.

A través de escrito radicado el 04 de febrero de 2020, la abogada **EDILMA PILONIETA**, representante de la señora **ANGELA ROCIO CACERES MARIN**, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, pero solo en cuanto al avalúo del inmueble se refiere, y presentó otro avalúo para enervar el presentado con la demanda.

Por otro lado, el 02 de agosto de 2020 se emplazó a la señora **CLARA MARCELA CACERES MARIN**, al no resultar posible notificarla personalmente.

Siguiendo el trámite anterior, en auto del 03 de febrero de 2021 se nombró como curador ad litem de la señora **CLARA MARCELA CACERES MARIN** al doctor **NESTOR IVAN GUTIERREZ GONZALEZ**.

Finalmente, mediante escrito del 03 de marzo, el curador ad litem contestó lo de su cargo, manifestando oponerse genéricamente a las pretensiones, cifrando la controversia en que el bien sí es divisible, pero sin aportar pruebas diferentes a las presentadas por los otros sujetos procesales.

3. CONSIDERACIONES

En primer lugar, una vez analizado el expediente, se tiene que en la contestación a la demandada, la demandada no formuló excepciones a través de su apoderada judicial, la contestación se concreta a acreditar el menor valor del inmueble objeto de división.

Proceso: Divisorio
Radicado: 682174089001-2019-00064-00
Demandante: YULIANA CACERES SIERRA.
Demandado: ANGELA ROCIO CACERES MARIN Y OTRAS

Así mismo, ni en la contestación inicial de la demanda, ni en la allegada por el curador ad-litem se invocó pacto de indivisión, o hubo oposición a las pretensiones de la demandante, por el contrario se asintió a ellas. Muy tímidamente el abogado que funge como curador ad litem manifestó que el bien es divisible, pero dicha afirmación se estrella contra lo plasmado en el certificado de libertad y tradición, conforme al cual el inmueble comunitario está destinado a vivienda campesina, lo que de suyo excluye la posibilidad de dividirlo, como claramente lo establece la Ley 160 de 1994.

En consecuencia, se halla expedito el camino para decretar la división ad valorem del inmueble, tomando como base el dictamen del señor ROBINSON GONZALEZ PARRA.

2. Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del Código Civil:

“La comunidad de 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”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

“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”. (Último fragmento resaltado por el despacho)

Igualmente los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, desarrollan las normas sustanciales transcritas, refiriendo lo siguiente:

“ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

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.”

*“ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA. 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.**”* (Resalta el despacho)

Por último, el artículo 409 ibídem, señala que si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división ad valorem o la simple división material, y que solo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, convocará a audiencia y en ella decidirá.

4. EL CASO CONCRETO.

Se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 306-12495 en el cual se da cuenta que demandante y demandadas son propietarias en común y proindiviso del bien objeto de litigio, así (anotación #6)

- ANGELA ROCIO CACERES MARIN x
- YULIANA CACERES SIERRA x
- CLARA MARCELA CACERES MARIN x
- Inmueble destinado para vivienda campesina, de acuerdo al certificado de libertad y tradición.

Queda así acreditado en primer lugar i) la vocación comunitaria del inmueble, y ii) la imposibilidad de dividir materialmente el mismo, al no poder hacerse esto de acuerdo a la norma.

En segundo lugar, el artículo 411 del CGP establece que ante avalúos distintos el juez fijará el valor del bien, para lo cual se procederá de la siguiente manera:

El avalúo aportado en la demanda establece un valor de \$83'428.700.00, y el allegado con la contestación de la demanda está por \$32'571.480.00.

Ante la falta de concordancia entre un dictamen y otro, se resolvió por parte del despacho decretar un dictamen pericial de oficio, el cual arrojó un valor de \$95.000.150.00. Considera el despacho que este valor es el más concorde y equitativo, habiendo dado traslado dentro del término de ley de dicho avalúo sin que ninguno de los intervinientes manifestara inconformidad; motivo por el cual se acogerá el mismo.

3. Finalmente, los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal no admiten ninguna discusión puesto que concurren íntegramente; confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal; este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso en razón de la cuantía y la ubicación del inmueble objeto de litigio, y la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la ley, tal como se indicó en el auto admisorio de la demanda. Tampoco se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Coromoro (S.S.):

5. RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la división Ad- Valorem solicitada por la demandante dentro del proceso especial DIVISORIO promovido por **YULIANA CACERES SIERRA** contra **ANGELA ROCÍO CACERES MARÍN** y **CLARA CÁCERES MARÍN**, del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 306-12495 ubicado en la Vereda Centro del municipio de Coromoro.

SEGUNDO: ACOGER el dictamen aportado por el señor **ROBINSON SANCHEZ PARRA**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

Parágrafo. RECONOCER como valor a favor del señor **ROBINSON SANCHEZ PARRA** por concepto del dictamen la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$950.000.00)**, equivalente al 0.001% del avalúo; los cuales se cancelarán por partes iguales a cargo de las partes. Dejando constancia del pago a satisfacción ante este despacho. (Acuerdo PSSAA 15-10448 del CSJ y Resolución 639 de 2020 del IGAC).

Proceso: Divisorio
Radicado: 682174089001-2019-00064-00
Demandante: YULIANA CACERES SIERRA.
Demandado: ANGELA ROCIO CACERES MARIN Y OTRAS

TERCERO. ORDENAR llevar a cabo el remate del bien una vez sea secuestrado en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiendo que la base para hacer postura será el total del avalúo.

Parágrafo. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia el demandado podrá hacer uso del derecho de compra.

Parágrafo 2. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

CUARTO. ORDENAR el secuestro del bien común antes descrito, para el efecto y conforme lo dispone el artículo 38 del Código General del Proceso, se dispone comisionar a la **ALCALDÍA DE COROMORO**, en cabeza del Alcalde Ing. **CARLOS MARTÍNEZ CACERES** para que a través de la Inspección de Policía pertinente lleve a cabo la diligencia, a quien se enviará despacho comisorio con los anexos e insertos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se publica en estado #05 del 24 de Febrero de 2022

Firmado Por:

Elkin Horacio Gereda Antolinez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Coromoro - 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: **eaefa731426438fe4eb14416cbbd580e15ffb3a648a2d065c5cc5f5a8ff34138**

Documento generado en 23/02/2022 04:21:20 PM

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