

REPUBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL -SOCORRO -
SANTANDER**

REF: DEMANDA DECLARATIVA ESPECIAL
DIVISORIA POR VENTA
DTE: GLADYS MENESES DE RUIZ Y OTROS
APDO: ABG. NICOLAS VILLAMIZAR CONSUEGRA
DDO: JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO Y
OTROS
APDO: Abg. CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO.
RAD: 2022-00226-00

Socorro, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

I. ASUNTO POR RESOLVER

Rituado el trámite propio de esta clase de acciones, procede este Despacho a resolver sobre la viabilidad de decretar la venta en pública subasta del inmueble involucrado en el litigio de conformidad al querer de los litigantes.

II. LA DEMANDA

A través de demanda instaurada mediante apoderado judicial, GLADYS MENESES DE RUIZ, OSCAR ENRIQUE MENESES CHAPARRO y CARLOS ARTURO MENESES CHAPARRO promovieron Proceso Declarativo Especial Divisorio por Venta, contra JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO, MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO, OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO Y MARÍA IRENE MELO RIAÑO, a efectos de que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERO: QUE SE DECRETE la venta común del inmueble ubicado en la Calle 7 A 9-22 del Municipio de Socorro (Santander) inscrito en el Código Catastral 687550100000001670013000000000 y en el certificado de libertad y tradición que reposa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro con número de matrícula inmobiliaria 321-1959, que mide y linda así:

“Sus linderos son los siguientes: Un lote de terreno urbano denominado número 18, de la manzana 4, con CASA DE HABITACION, con el suelo que ocupa, ubicada en la Calle 7 A No 9-22, del Municipio del Socorro, departamento de Santander, con una extensión de 128 M2, determinado por los siguientes linderos generales así: NORTE: Con la casa número 9-12 de la Calle 8ª; SUR: Con la calle 7ª; ORIENTE: Con la casa número nueve catorce (9-14) de la calle séptima (CII 7); OCCIDENTE: Con la casa número nueve treinta (9-30) de la calle séptima”, que pertenece a los comuneros JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO, MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO, OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO, GLADYS MENESES DE RUIZ, OSCAR ENRIQUE MENESES CHAPARRO, CARLOS ARTURO MENESES CHAPARRO Y MARIA IRENE MELO RIAÑO.”

SEGUNDO: QUE SE DECRETE la disposición de los gastos de la división material en proporción a los respectivos derechos de los comuneros de conformidad con el artículo 413 del Código General del Proceso.

TERCERO: Que, en consecuencia, **SE ORDENE** el registro de la partición material y su sentencia aprobatoria en la oficina de registros de instrumentos públicos.

CUARTO: QUE SE TENGA EN CUENTA el informe pericial aportado sobre avalúo comercial en el presente escrito de demanda, realizado por el señor GERMAN ENRIQUE QUINTERO RUEDA al inmueble con matrícula inmobiliaria número 321- 1959 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Socorro.

QUINTO: Que en caso de no ser tenido en cuenta el avalúo allegado en el presente proceso divisorio por venta, se ordene el avalúo del bien inmueble por parte del perito evaluador auxiliar de la justicia, para que se señale el valor comercial del bien y sea factible la entrega de la equivalencia en pesos, en las proporciones en que cada comunero, equivalentes al 16.66% para cada uno.

SEXTO: Una vez se decrete la venta de la cosa común, **SE ORDENE** el secuestro y posterior remate del inmueble ubicado en la Calle 7 A 9-22 del Municipio de Socorro (Santander) inscrito con el Código Catastral 687550100000001670013000000000 y en el certificado de libertad y tradición que reposa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro con número de matrícula inmobiliaria 321-1959

SEPTIMO: Que una vez quede en firme el avalúo, se proceda ordenar el remate del inmueble objeto de la presente demanda, de conformidad a lo

previsto en los artículos 448 y ss del CGP.

OCTAVO: Condenar en costas a la parte demandada.

HECHOS:

La parte actora presenta los siguientes como fundamento de sus pretensiones:

1.- Que los señores **JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO, MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO Y OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO**, adquirieron su condición de titulares de dominio del 50% del inmueble ubicado en la Calle 7 A 9-22 del municipio de Socorro (Santander) identificado con el número de matrícula inmobiliaria 321-1959, alinderado de la siguiente manera: *“Sus linderos son los siguientes: Un lote de terreno urbano denominado número 18, de la manzana 4, con CASA DE HABITACION, con el suelo que ocupa, ubicada en la Calle 7 A No 9-22, del Municipio del Socorro, departamento de Santander, con una extensión de 128 M2, determinado por los siguientes linderos generales así: **NORTE:** Con la casa número 9-12 de la Calle 8ª; **SUR:** Con la calle 7ª; **ORIENTE:** Con la casa número nueve catorce (9-14) de la calle séptima (CII 7); **OCCIDENTE:** Con la casa número nueve treinta (9-30) de la calle séptima.”*, de parte de la señora **MARIA IRENE MELO RIAÑO**, mediante la Escritura Publica 676 del 21 de julio del 2011, otorgada en la Notaría Segunda del círculo notarial del municipio de Socorro, Santander.

2.- Los señores **GLADYS MENESES DE RUIZ, OSCAR ENRIQUE MENESES CHAPARRO Y CARLOS ARTURO MENESES CHAPARRO**, adquirieron su condición de titulares dominio del inmueble antes descrito, a partir de la compraventa de 50% restante, realizada con el señor **TRINO MENESES OSORIO**, protocolizada mediante la escritura pública 111 del 22 de febrero del 2018 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial de socorro.

3.- EL señor **TRINO MENESES OSORIO**, falleció el 9 de agosto del 2021, según se puede acreditar con el certificado de defunción, adjunto en el acápite de pruebas por lo que se consolidó la propiedad de los señores **GLADYS MENESES DE RUIZ, OSCAR ENRIQUE MENESES CHAPARRO Y CARLOS ARTURO MENESES CHAPARRO**, de conformidad a la cláusula sexta de la citada escritura pública 111 del 22 de febrero del 2018 otorgada por la Notaria Primera del Círculo Notarial del Socorro.

4.- A la fecha, se han presentado desavenencias entre los comuneros sobre el referido inmueble, por lo cual en atención al inciso primero del artículo 406 del CGP, que establece: “que todo comunero puede pedir la división material

de la cosa o su venta para que se distribuya el producto”, se me ha otorgado poder amplio y suficiente para tal fin.

5.-Que el artículo 38 de la ley 640 del 2001, vigente a la fecha de la interposición de la presente demanda, establece que la conciliación extrajudicial en derecho no será requisito de procedibilidad en la interposición de procesos divisorios.

III. EL TRÁMITE PROCESAL

La demanda así estructurada fue admitida mediante auto de fecha 22 de febrero de 2023 como proceso declarativo especial divisorio por venta.

El demandado JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO se notificó por conducta concluyente el día 06 de marzo de 2023, así mismo, la demandada OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO se notificó el día 08 de marzo de 2023, el demandado MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO se notificó el día 09 de marzo de 2023 y la demandada MARIA IRENE MELO RIAÑO se notificó el día 13 de marzo del mismo año.

A consecuencia, mediante auto de fecha 07 de marzo y 13 de marzo del año en curso se le reconoció personería jurídica al Dr. CESAR ALBERTO GUALDRON NIETO para que representara a los demandados, quien el día 28 de marzo, contesto la demanda allanándose a las pretensiones, sin embargo, solicitaron el pago de unas mejoras a favor de la demandada MARIA IRENE MELO RIAÑO.

Posteriormente, se le corrió traslado a la parte demandante, quien mediante memorial de 13 de abril solicitó que se dictara sentencia anticipada total o parcial, en virtud de que no hay pruebas por practicar.

Se allegó por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este municipio, el registro de la inscripción de la presente acción.

Por consiguiente, atendiendo lo reglado por el inciso 1° del artículo 409 del Código General del Proceso y como quiera que hubo allanamiento a la demanda y menos alegado pacto de indivisión el extremo pasivo, se hace procedente resolver la pretensión de división mediante venta en pública subasta del bien objeto del proceso, conforme a las siguientes.

IV. CONSIDERACIONES:

En primer lugar, una vez analizado el expediente, se tiene que si bien el extremo pasivo en la contestación a la demandada, no alega pacto de

indivisión, ni se opone de manera alguna a las pretensiones de la demandante, por el contrario, asintió en ellas, allanándose, solo manifestó estar en desacuerdo con el dictamen aportado por lo que solicita la convocatoria del perito a la audiencia y reclama mejoras a nombre de la usufructuaria MARIA IRENE MELO RIAÑO, en consecuencia, se halla expedido el camino para decretar la división *ad valorem* del inmueble.

En segundo lugar, 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 subsanación a la demanda.

Tampoco se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

En tercer lugar, 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”.(Resalta 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 ibidem, 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.

Para que proceda la acción divisoria se requiere lo siguiente:

1. Que exista comunidad entre las partes respecto del bien objeto de la demanda.
2. Que no haya pacto entre los comuneros sobre permanencia en la proindivisión y que, en caso de existir, el término máximo legal haya vencido sin prórroga.
3. Que se haya pedido la división material y/o la venta en pública subasta del bien común.
4. Que no exista un hecho que impida la prosperidad de la acción.

1. Existencia de la comunidad.

Efectivamente entre los demandantes GLADYS MENESES DE RUIZ, OSCAR ENRIQUE MENESES CHAPARRO, CARLOS ARTURO MENESES CHAPARRO y demandados JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO, MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO, OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO Y MARÍA IRENE MELO RIAÑO, existe una comunidad respecto del inmueble ubicado en la Calle 7 A 9-22 del municipio de Socorro (Santander) identificado con el número de matrícula inmobiliaria 321-1959, alinderado de la siguiente manera: *“Sus linderos son los siguientes: Un lote de terreno urbano denominado número 18, de la manzana 4, con CASA DE HABITACION, con el suelo que ocupa, ubicada en la Calle 7 A No 9-22, del Municipio del Socorro, departamento de Santander, con una extensión de 128 M2, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 321-1959 de la O.R.I.P., de Socorro, con código catastral # 687550100000001670013000000000, determinado por los siguientes linderos generales así: **NORTE:** Con la casa número 9-12 de la Calle 8ª; **SUR:** Con la calle 7ª; **ORIENTE:** Con la casa número nueve catorce (9-14) de la calle séptima (CII 7); **OCCIDENTE:** Con la casa número nueve treinta (9-30) de la calle séptima.”*, pues como bien lo afirmó el togado en el libelo genitor y también se evidencia en las anotaciones No.12,13 que la parte pasiva ostenta la nuda propiedad y hay reserva de usufructo, en tanto la anotación 14 y 15 establece la titularidad de los actores, en virtud del levantamiento del usufructo por muerte de Trino Meneses Osorio. Circunstancia esta que denota que las partes adquirieron mancomunadamente el inmueble.

2. Falta de pacto permanencia indivisión.

Revisadas las Escritura Públicas No. 111 del 22 de febrero de 2018 otorgada por la Notaria Primera del Circulo Notarial de Socorra; 676 del 21 de julio del 2011 otorgada en la Notaria Segunda de Socorro y 1768 de la Notaria Primera del Círculo de Socorro, debidamente registras al folio de matrícula inmobiliaria No. 321-1959 de la O.R.I.P., de Socorro, allegadas al contradictorio, el juzgado no evidencia pacto alguno entre los comuneros para permanecer en indivisión por un término no superior a cinco (5) años, por tanto, el segundo requisito también se encuentra presente.

3. Petición de venta en pública subasta del bien común y Falta hecho impeditivo.

En la demanda se solicitó la venta en pública subasta del inmueble encartado.

Los señores JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO, MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO, OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO Y MARÍA IRENE MELO RIAÑO, no se opusieron a la venta ad-valorem del predio trabado en la presente Litis en el término otorgado por la ley; no alegaron pacto de indivisión, se allanaron a la demanda, solo solicitaron el reconocimiento de las mejoras realizadas por la usufructuaria MARIA IRENE MELO RIAÑO al predio in examine y solicitaron la presencia del perito en la audiencia.

5. Que no exista un hecho que impida la prosperidad de la acción.

No hay causal ni hecho que imposibilite dar paso a la continuidad de la acción. Maxime cuando los comuneros así lo han hecho ver.

CONCLUSIÓN.

Estando presentes los requisitos legales para la prosperidad de la acción divisoria y no existiendo hecho impeditivo o extintivo del derecho reclamado, el Juzgado accederá a dividir la comunidad que las partes tienen sobre el predio objeto del proceso, mediante la venta en pública subasta del bien, teniendo en cuenta el derecho que le corresponde a cada uno de los condueños, según el título escriturario allegado a la actuación.

No así, hemos de pronunciarnos frente al reclamo de mejoras que la demandada MARIA IRENE MELO RIAÑO, efectúa en la contestación de la demanda, como a la solicitud de la presencia del perito en la audiencia.

Al respecto a de traerse a colación el artículo 412 del C.G.P. el cual menciona:

“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor...”

Si bien es cierto la demandada a través de apoderado judicial, solicita unas mejoras realizadas en el bien inmueble materia de discusión. Igualmente es cierto que, revisado el memorial escrito, las mismas fueron enunciadas y valoradas por la parte de conformidad a lo establecido en el artículo 206 del C. G. P., extrañando sobremanera a este despacho que no fueran soportadas sobre prueba sumaria y menos aún con el respectivo dictamen que exige la norma para esta clase de asuntos. Por lo que no habrá pronunciamiento al respecto.

De otro lado, al allanarse y al no alegar pacto de indivisión el extremo pasivo acepta en todas y cada una de sus partes tanto las pretensiones como la relación fáctica sobre la cual se cimentan las mismas, tal posición con lleva a omitir las demás etapas procesales siendo el único camino la venta en publica subasta o la división material. Teniendo en cuenta lo anterior, esta juzgadora no entrara hacer pronunciamiento alguno sobre la petición de contradicción del dictamen en relación con la presencia del perito en la audiencia, por lo antes mencionado.

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 las partes involucradas en el presente diligenciamiento, 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 compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECRETASE la venta en pública subasta del bien inmueble para repartir el producto de su venta entre los condueños, de acuerdo a la cuota parte que les pueda corresponder así:

PARTE DEMANDANTE 50%:

- GLADYS MENESES DE RUIZ 16,666 %
- OSCAR ENRIQUE MENESES CHAPARRO16,666%
- CARLOS ARTURO MENESES CHAPARRO16,666%

PARTE DEMANDADA 50% NUDA PROPIEDAD:

- JAIME EDUARDO CASTELLANOS MELO16,666%
- MANUEL ENRIQUE CASTELLANOS MELO.....16,666%
- OLGA LUCIA CASTELLANOS MELO.....16,666%

PRECISANDO QUE SE MANTIENE LA RESERVA DEL USUFRUCTO A MARÍA IRENE MELO RIAÑO HASTA TANTO SE EFECTUE LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA DEL.....50%

Respecto del *lote de terreno urbano denominado número 18, de la manzana 4, con CASA DE HABITACION, con el suelo que ocupa, ubicada en la Calle 7 A*

*No 9-22, del Municipio del Socorro, departamento de Santander, con una extensión de 128 M2, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 321-1959 de la O.R.I.P., de Socorro, con código catastral # 687550100000001670013000000000, determinado por los siguientes linderos generales así: **NORTE:** Con la casa número 9-12 de la Calle 8ª; **SUR:** Con la calle 7ª; **ORIENTE:** Con la casa número nueve catorce (9-14) de la calle séptima (CII 7); **OCCIDENTE:** Con la casa número nueve treinta (9-30) de la calle séptima.”*

SEGUNDO: Como avalúo del bien inmueble se tendrá el avalúo presentado con la demanda, en razón a que el extremo pasivo no alego pacto de indivisión y se allano a las pretensiones de la demanda.

TERCERO: De Conformidad con lo normado por el artículo 411 del Código General del Proceso, se Ordena el secuestro sobre el bien inmueble objeto de la división por venta y de propiedad de los condueños, consistente en:

*Un lote de terreno urbano denominado número 18, de la manzana 4, con CASA DE HABITACION, con el suelo que ocupa, ubicada en la Calle 7 A No 9-22, del Municipio del Socorro, departamento de Santander, con una extensión de 128 M2, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 321-1959 de la O.R.I.P., de Socorro, con código catastral # 687550100000001670013000000000, determinado por los siguientes linderos generales así: **NORTE:** Con la casa número 9-12 de la Calle 8ª; **SUR:** Con la calle 7ª; **ORIENTE:** Con la casa número nueve catorce (9-14) de la calle séptima (CII 7); **OCCIDENTE:** Con la casa número nueve treinta (9-30) de la calle séptima.*

Para la efectividad de la anterior medida, se Comisiona al señor **INSPECTOR MUNICIPAL DE POLICIA DEL SOCORRO**, Santander, para que se sirva practicar la diligencia de secuestro del predio antes señalado, con amplias facultades, entre ellas, la de nombrar secuestre de la lista de auxiliares de este Circuito Judicial, posesionarlo, señalar fecha y hora para la diligencia de secuestro, sus honorarios provisionales, y para obviar las dificultades que se le puedan presentar en el cumplimiento de la comisión para lo cual dará aplicación a lo dispuesto en los artículos 595 y 596 del Código General del Proceso y en general observando todas las normas que regulan esta clase de diligencias. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

Una vez secuestrado el bien se procederá en los términos del artículo 411 del C.G.P., a efecto de llevar la diligencia de remate correspondiente.

CUARTO: Sobre las pretensiones del numeral segundo, se resolverá en su oportunidad.

QUINTO: SIN CONDENA en costas a la parte demandada, por no haber existido una oposición real y porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

NOTIFÍQUESE,

La Juez,

CLAUDIA SOFIA DUARTE GARCIA

Firmado Por:

Claudia Sofia Duarte Garcia

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Socorro - 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: **8b0ea2a4febfc106c44032da6d8cd2ccc79e056d831168a63c1bd82dc5269667**

Documento generado en 24/08/2023 07:48:31 PM

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