

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Suaita, Santander, siete (07) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

RADICADO: N° 68-770-40-89-002-2023-00058-00
DEMANDANTES: ALONSO MOGOLLÓN GALVIS
DEMANDADOS: GLORIA MOGOLLÓN GALVIS
PROCESO: DIVISORIO

1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE DECISIÓN

Se encuentra al Despacho el proceso DIVISORIO de la referencia para continuar con el trámite respectivo, procediéndose a través del presente proveído y acorde a lo dispuesto por el artículo 409 del C.G.P., a decidir sobre la solicitud de la división por venta en pública subasta.

2. LA DEMANDA

Mediante apoderado judicial la parte actora presentó demanda divisoria la que por reparto correspondió a este despacho judicial. En su escrito solicita se decrete la división por venta en pública subasta del bien inmueble lote de terreno rural conocido como LOTE NÚMERO UNO (1) ubicado en la Vereda Judá del municipio de Suaita, Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 321-35354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, y cedula catastral No. 000100030442000.

Igualmente solicita que para efectos de la venta se tenga el avalúo comercial del bien común, realizado por el arquitecto Javier Gómez Diaz; que el producto resultante de la venta del inmueble se reparta de acuerdo a los porcentajes pertinentes a cada uno de los propietarios; se inscriba la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 321-35354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro; y se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.

2.1. SITUACIÓN FÁCTICA

Como fundamento fáctico de sus pretensiones aduce la parte actora que el inmueble objeto de división denominado lote de terreno rural conocido como LOTE NÚMERO UNO (1) ubicado en la Vereda Judá del municipio de Suaita, Santander. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 321-35354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro y código catastral N° 000100030442000, cuenta con una extensión aproximada de 110 m2, fue adquirido en un 50% por el señor ALONSO MOGOLLÓN GALVIS y su progenitora ISABEL GALVIS (q.e.p.d.) según escritura pública N° 005 del 20 de enero de 2009 de la Notaría única de Suaita, Santander.

Se indica que GLORIA MOGOLLÓN GALVIS, se hizo copropietaria de la otra mitad del predio 50% que le pertenecía a su señora madre ISABEL GALVIS (q.e.p.d.), mediante compraventa de Nuda Propiedad, según escritura pública N° 122 del 7 de junio de 2018 otorgada en la Notaría única de Suaita.

Se indica que se realizó un avalúo comercial el cual arrojó un valor de \$46.389.314, y por las características físicas del bien inmueble no es posible dividirlo física o materialmente, solicitando la venta en pública subasta.

3. CRÓNICA DEL PROCESO O ANTECEDENTES

Mediante proveído del veintiuno (21) de julio de dos mil veintitrés (2023), corregido mediante auto del nueve (09) de agosto de la anualidad, se admitió la demanda y se dispuso notificar a la demandada GLORIA MOGOLLÓN GALVIS, quien en el término de traslado manifestó allanarse a la totalidad de las pretensiones, excepto la condena en costas y agencias en derecho¹, aceptando la mayoría de los hechos de la demanda (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 y 13) manifestando que hace uso del derecho de compra de comunero conforme lo normado en el artículo 414 del C.G.P.

4. CONSIDERACIONES

Se procederá a decidir sobre la solicitud de la división por venta que se pretende por la parte actora.

¹ Archivo PDF 41-43 del expediente digital.

4.1. LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA

El derecho de propiedad, como así lo ha definido la doctrina², asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien hay varios sujetos titulares de derecho real de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa denominación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel. Por esto se dice, no sin lógica, que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene un derecho de dominio, pero no puede individualizarlo sobre determinada y específica parte del bien sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos serias dificultades para su adecuada explotación.

Ante esta situación, el legislador proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin a tal estado jurídico. Así, el artículo 1374 del Código Civil señala que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión y a su vez, el artículo 2340 ibídem determina que la comunidad finaliza por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo o acudiendo al juez, vía esta que es la que se somete a estudio en el presente caso.

El proceso divisorio, previsto en los artículos 406 y sgtes del C.G.P., tiene por objeto, como ya se dijo, poner fin a la comunidad mediante la división material, si esta es jurídica y físicamente posible, o de no ser así, vendiendo el bien y repartiendo su producto entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

Puede válidamente pedirse la división de cualquier bien, sea mueble o inmueble, pero por expreso mandato legal el demandante debe tener la calidad de comunero de este o de lo contrario carecerá de legitimación en la causa, toda vez que expresamente lo estatuye el artículo 406 del Código General del Proceso al determinar: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se le 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”*, esto es, para que exista legitimación en la causa de parte del demandante, está obligado a comprobar su calidad de comunero sobre la cosa cuya división pretende.

² Instituciones del Derecho Procesal Civil Colombiano. Hernán Fabio López Blanco. Sexta Edición. Tomo II parte especial. Pag. 281.

En el caso subjudice, lo pretendido por el demandante es la división por venta en pública subasta del bien inmueble lote de terreno rural conocido como LOTE NÚMERO UNO (1) ubicado en la Vereda Judá del municipio de Suaita, Santander. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 321-35354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, y con cédula catastral anterior No. 68770000100030442000 y cédula catastral actualizada No. 68770000100000003044200000000³, que fue adquirido en un 50% por el señor ALONSO MOGOLLÓN GALVIS según escritura pública N° 005 del 20 de enero de 2009 de la Notaría única de Suaita, Santander; y por la demandada GLORIA MOGOLLÓN GALVIS, en un 50%, mediante compraventa de Nuda Propiedad, según escritura pública N° 122 del 7 de junio de 2018 otorgada en la Notaría única de Suaita, Santander, reservándose la vendedora, señora ISABEL GALVIS, el derecho de usufructo de por vida sobre dicho predio, fallecimiento de la referida señora que tuvo ocurrencia el día 13 de enero de 2023 como se constata con el Registro Civil de Defunción inscrito bajo el indicativo serial 10026413 de la Registraduría Municipal del Estado Civil de Barbosa, Santander, obrante al archivo pdf 14 del expediente digital, de manera que por dicho acontecer, se ha consolidado el pleno derecho real de dominio sobre el 50% del predio en cabeza de la demandada.

Así las cosas y como a nadie se le puede obligar a permanecer en indivisión de conformidad con el mandato consagrado en el artículo 1374 del Código Civil, además teniendo en cuenta que la demandada no presentó excepciones en la contestación de la demanda, ni alegó pacto de indivisión, el juzgado procederá a decretar la venta en pública subasta del bien común, de acuerdo con lo solicitado, en virtud a que del certificado de matrícula inmobiliaria **321-35354** allegado al expediente, se pudo constatar que son copropietarios: ALONSO MOGOLLÓN GALVIS y GLORIA MOGOLLÓN GALVIS, demandante y demandada, respectivamente.

Del mismo modo, se tendrá como avalúo del inmueble objeto de división la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE. (\$46.389.314,00), según avalúo efectuado por el Arquitecto Javier Gómez Díaz, que no fue objetado por la parte demandada.

³ Acorde al F.M.I. No. 321-35354 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 13 del expediente digital

4.2. EL DERECHO DE COMPRA

La demandada en la contestación de la demanda manifiesta que hace uso del derecho de compra como comunera de conformidad con el artículo 414 del C.G.P. en concordancia con el artículo 2336 del C.C. que dispone que “cuando alguno o algunos comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa”, indicando así mismo que “De acuerdo al derecho de prelación de compra de la comunera GLORIA MOGOLLÓN GALVIS, desde ya acepta el valor del avalúo presentado con la demanda (\$46.389.314) y ofrece el 50% del precio total pagadero en el término que dispone la ley”.

Sobre el derecho de compra del comunero, el Artículo 414 del C.G.P. establece que *“Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. (...)”* (negrilla fuera de texto), por lo cual, deberá la demandada ratificar dentro de dicho término, que hace uso del derecho de compra como comunera acorde a la norma en mención.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Suaita, Santander,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble lote de terreno rural conocido como LOTE NÚMERO UNO (1) ubicado en la Vereda Judá del municipio de Suaita, Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **N° 321-35354** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, y con cédula catastral anterior No. 68770000100030442000 y cédula catastral actualizada No. 68770000100000003044200000000⁴, con una extensión superficial de 110 m², delimitado por los siguientes linderos: **POR EL SUR:** Partiendo de la orilla de la carretera al total. se vuelve por cerca de alambre y por el curso de la citada carretera arriba hacia el oriente en extensión de DIECINUEVE METROS (19 MTS) hasta encontrar un mojón de piedra deslinda en todo este trayecto carretera al medio con terrenos de ESTEFANO AGUDELO Y ANA LOURDES DE AGUDELO. **POR EL ORIENTE:** Vuelve hacia el norte por cerca de alambre hasta encontrar

⁴ Acorde al F.M.I. No. 321-35354 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 13 del expediente digital

otro mojón de piedra deslinda en este trayecto cerca de alambre al medio con terrenos del lote número cinco (5) del otorgante (Sic). **POR EL NORTE:** Vuelve hacia si occidente por cerca de alambre y línea recta hasta encontrar otro mojón de piedra ubicado en el lindero con terrenos del lote número siete (7) de HERNÁN CALDERÓN, deslinda en todo este trayecto cerca de alambre al medio con el lote número dos (2) de la división Material. **POR EL OCCIDENTE:** Del último mojón citado vuelve hacia el sur, por cerca de alambre en extensión de seis metros (6 Mts) hasta encontrar el punto de partida de esta demarcación y encierra, deslinda cerca de alambre al medio con terrenos del lote número siete de HERNÁN CALDERÓN, junto con todas sus mejoras y anexidades, por lo expuesto.

SEGUNDO: DEFINIR el precio del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 321-35354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, en la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE. (\$46.389.314,00), como avalúo del inmueble objeto de división y que fuera aportado con la demanda.

TERCERO: ORDENAR el secuestro del inmueble lote de terreno rural conocido como LOTE NÚMERO UNO (1) ubicado en la Vereda Judá del municipio de Suaita, Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 321-35354 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, y con cédula catastral anterior No. 68770000100030442000 y cédula catastral actualizada No. 68770000100000003044200000000⁵, con una extensión superficial de 110 m², delimitado por los siguientes linderos: **POR EL SUR:** Partiendo de la orilla de la carretera al total. se vuelve por cerca de alambre y por el curso de la citada carretera arriba hacia el oriente en extensión de DIECINUEVE METROS (19 MTS) hasta encontrar un mojón de piedra deslinda en todo este trayecto carretera al medio con terrenos de ESTEFANO AGUDELO Y ANA LOURDES DE AGUDELO. **POR EL ORIENTE:** Vuelve hacia el norte por cerca de alambre hasta encontrar otro mojón de piedra deslinda en este trayecto cerca de alambre al medio con terrenos del lote número cinco (5) del otorgante (Sic). **POR EL NORTE:** Vuelve hacia si occidente por cerca de alambre y línea recta hasta encontrar otro mojón de piedra ubicado en el lindero con terrenos del lote número siete (7) de HERNÁN CALDERÓN, deslinda en todo este trayecto cerca de alambre al medio con el lote número dos (2) de la división Material. **POR EL OCCIDENTE:** Del último mojón citado vuelve hacia el sur, por cerca de alambre en extensión de seis metros (6 Mts) hasta encontrar el punto de partida de esta demarcación y encierra, deslinda cerca de alambre al medio con terrenos del lote número siete de HERNÁN

⁵ Acorde al F.M.I. No. 321-35354 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 13 del expediente digital

CALDERÓN, junto con todas sus mejoras y anexidades, una vez se haya perfeccionado la inscripción de la demanda.

CUARTO: COMISIONESE a la Inspección de Policía de Suaita, Santander con el fin de que realice la diligencia de secuestro del bien inmueble antes referenciado de conformidad al artículo 37 y 38 del C.G.P., a quien se le concede las facultades previstas en el artículo 40 ibidem.

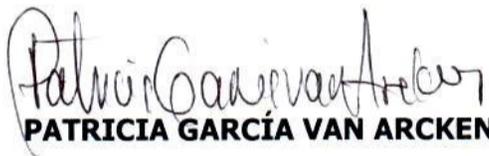
QUINTO: Una vez practicado el secuestro se **ORDENA** el remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo, es decir, la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE. (\$46.389.314,00).

SEXTO: DISPONER que los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

SÉPTIMO: Sobre el derecho de compra como comunera, deberá la demandada ratificarlo dentro del término y acorde a lo establecido el Artículo 414 del C.G.P..

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,


PATRICIA GARCÍA VAN ARCKEN

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

*La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO hoy **8 de noviembre de 2023***

ANA MARIA ROJAS DELGADO
Secretaria