



República De Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

Alvarado, siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Proceso Venta de Bien Común 730264089001-2020-00079-00.

I.- Asunto por tratar

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de venta de bien común propuesta por la señora MARINA BARRERO contra MARCO JULIO VALENZUELA y NOÉ VALENZUELA o JOSÉ NOÉ CASTILLO, de conformidad con el artículo 406 a 418 del Código General del Proceso.

II.- Antecedentes y actuación procesal

Por la demanda introductoria requirió la parte actora, que se ordene la venta del bien inmueble ubicado en la calle 7ª No. 5-04 del área urbana de Alvarado-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 350-125927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral 01-00.0030-001-000, el cual fue debidamente alinderado. También solicitó la demandante, que se acoja el avalúo presentado por el perito; que se ordene la inscripción de la demanda; que en la providencia que decrete la venta del bien común, se ordene su secuestro; y, que se condene en costas a la demandada, en caso de oposición.

Como causa de pedir se indicó, que Dioselina Ríos García vendió a la demandante, en los términos de la escritura pública 2695 del 8 de noviembre de 2017 de la Notaría Tercera de Ibagué, los derechos de cuota que le correspondían en el inmueble del cual pide su venta, los cuales son equivalentes al 19%. Estos derechos fueron adquiridos por la señora Ríos García mediante compraventa que celebró con Margarita Valenzuela, de acuerdo con la escritura pública 915 del 30 de abril de 2015 otorgada en la Notaría Tercera de Ibagué, registrada en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 350-125927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

Indicó la demanda, que MARINA BARRERO no ha podido realizar mejoras en el bien, pues los demás copropietarios le han prohibido su ingreso, situación que originó querrela que conoció la Inspección de Policía de Alvarado. También se afirmó, que entre los condueños no se ha suscrito pacto de indivisión, ni mucho menos se ha prohibido su venta.

Según el dictamen pericial que se aportó, el inmueble está avaluado en la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES TRECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$131.360.000.00) y la cuota parte de la demandante MARINA BARRERO en la suma de VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$24.958.400.00).

Como demandados fueron señalados los señores MARCO JULIO VALENZUELA, NOÉ VALENZUELA y JOSÉ NOÉ CASTILLO, quienes figuran como copropietarios del inmueble.

La demanda fue admitida a trámite mediante auto del 31 de agosto de 2020, providencia en la cual se ordenó el traslado del caso y la inscripción que ordena el artículo 409 del Código General del Proceso.

El demandado JOSÉ NOÉ CASTILLO o NOÉ VALENZUELA fue notificado personalmente el 14 de abril de 2021, quien, enterado del procedimiento, designó apoderado y contestó la demanda. Sobre los hechos, consideró como ciertos del primero al quinto. Al sexto aclaró, que no ha prohibido el ingreso a la señora MARINA BARRERO, toda vez que ha reconocido el derecho de dominio que ostenta en su porcentaje. El séptimo dijo no constarle, y el octavo y noveno los estimó como aspectos legales.

Así las cosas, no se opuso a las pretensiones de la demanda, pero aclaró, que NOÉ VALENZUELA y JOSÉ NOÉ CASTILLO son la misma persona, identificada con la cédula de ciudadanía No. 14.207.870 de Ibagué. Agregó, que al señor JOSÉ NOÉ CASTILLO le corresponde el 56% de la cuota parte del bien, conforme a las anotaciones 5ª y 9ª del folio de matrícula inmobiliaria 350-125927.

De acuerdo con constancia secretarial obrante a folio 202 de la encuadernación, el demandado MARCO JULIO VALENZUELA no contestó demanda. No obstante, el señor VALENZUELA designó apoderado, quien presentó escrito de replica visto a folios 203 a 291, el cual, según constancia secretarial obrante a folio 292, se hizo de manera extemporánea.

III.- Consideraciones

La comunidad, según enseña el artículo 2322 del Código Civil, corresponde a una forma de propiedad sobre una cosa universal o singular, en el que un número plural de personas tiene derecho común y proindiviso sobre el bien. No obstante, el artículo 2334 del Código Civil y 406 del Código General del Proceso consagran el derecho del comunero a pedir la división de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

Enseñan las disposiciones citadas, que la demanda se dirigirá contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sometidos a registro, se presentará certificado del registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de diez años si fuere posible. También, deberá acompañarse un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuera el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

Con todo, 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.

De acuerdo con el artículo 409 de la ley procedimental civil, en el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado y su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria al perito para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta

solicitada, según corresponda. En caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

Ahora bien, conforme puede verificarse en estas diligencias, la señora MARINA BARRERO requirió, que se ordene la venta del bien inmueble ubicado en la calle 7ª No. 5-04 del área urbana de Alvarado-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 350-125927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral 01-00.0030-001-000. De los documentos que se aportaron al proceso 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 familiar, motivo por el cual, acorde con lo señalado en el artículo 407 del Código General del Proceso, resulta procedente su venta a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

De otro parte, se tiene acreditado que MARINA BARRERO, MARCO JULIO VALENZUELA y NOÉ VALENZUELA o JOSÉ NOÉ CASTILLO son propietarios, en común y proindiviso, del bien objeto de venta. Lo expuesto se constata en el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 350-125927 y en el certificado especial de pleno dominio expedido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Ibagué. En este documento, la señora Registradora de Instrumentos Públicos cercioró "*...la EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales Parciales a favor de: MARCO JULIO VALENZUELA con c.c. 6300180 (anotación 5), NOE VALENZUELA con c.c. 14207870 (anotación 5), JOSÉ NOE CASTILLO con c.c. 14207870 (anotación 9) y MARINA BARRERO con c.c. 20219933. (anotación 10) ...*"¹ (sic).

A la demanda se acompañó dictamen pericial que determinó el valor del bien. Como se destacó en líneas anteriores, el inmueble fue avaluado en la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES TRECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$131.360.000.00) y la cuota parte de la demandante MARINA BARRERO en la suma de VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$24.958.400.00).

El demandado JOSÉ NOÉ CASTILLO no se opuso a la solicitud de venta del bien, ni al avalúo de este. Evidentemente, no alegó la existencia de pacto de indivisión, ni presentó inconformidad contra el dictamen pericial aportado.

Para el caso del demandado MARCO JULIO VALENZUELA, la contestación de la demanda fue extemporánea, de acuerdo con la constancia secretarial obrante a folio 292 de la encuadernación. No obstante, verificado el escrito de réplica, es claro que el señor VALENZUELA no invocó pacto de indivisión, tampoco formuló excepción de fondo, ni censuró el dictamen pericial aportado.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código General del Proceso se decretará la venta de la cosa común, a saber, bien inmueble ubicado en la calle 7ª No. 5-04 del área urbana de Alvarado-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 350-125927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral 01-00.0030-001-000, en la forma solicitada por la demandante. Para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del

¹ Folio 37 del cuaderno principal.

bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo de este y que los demandados podrán hacer uso del derecho de compra de que trata el artículo 414 de la misma codificación.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alvarado Tolima,

IV.- Resuelve

Primero: Decretar la venta solicitada por la demandante dentro del proceso de venta de bien común promovido por MARINA BARRERO contra MARCO JULIO VALENZUELA, NOÉ VALENZUELA o JOSÉ NOÉ CASTILLO, del bien inmueble ubicado en la calle 7ª No. 5-04 del área urbana de Alvarado-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 350-125927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral 01-00.0030-001-000, con una cabida superficial de TRESCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (319.00 M²), y alinderado así: Por el Norte: Con la calle 7ª, proyecto, en extensión de siete metros (7.00 mts); por el Oriente: Con la carrera 5ª en extensión de treinta metros (30.00 mts); por el Sur: con la calle 7ª en extensión de trece metros cincuenta centímetros (13.50 mts); y por el Occidente: con la carrera 6ª en extensión de treinta y tres metros (33.00 mts).

Segundo: Ordenar el secuestro del bien inmueble ubicado en la calle 7ª No. 5-04 del área urbana de Alvarado-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 350-125927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y ficha catastral 01-00.0030-001-000, debidamente alinderado en el numeral anterior. Por auto separado se fijará hora, fecha y se designará secuestre.

Tercero: Ordenar 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, esto es, la suma de CIENTO TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$131.360.000.00). Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

Cuarto: Advertir a los demandados, que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia podrán hacer uso del derecho de compra, en los términos del artículo 414 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE.

EL JUEZ,

ÁLVARO DAVID MORENO QUESADA

Firmado Por:

Alvaro David Moreno Quesada
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

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: **b9cbe9e3ab6c21dea3795b86b873502c22d091c2e265d114d0401144d6e3407b**

Documento generado en 07/12/2021 03:38:50 PM

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