

PROCESO: VERBAL DE DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN
DEMANDANTE: MARÍA ISABEL y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO
DEMANDADO: ANA DELFINA PRADA DE MORENO, JUAN PABLO y SERGIO PRADA MORENO
RADICADO: 680013103011 2019 00370 00

CONSTANCIA: Al despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, 24 de junio del 2021

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA 68001-31-03-011

Rad. 2019-00370 00

Bucaramanga, siete (7) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

A S U N T O

En este estado del proceso es procedente resolver sobre la división por venta de la cosa común solicitada por los demandantes MARÍA ISABEL y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO, con relación a los inmuebles urbanos identificados con folios inmobiliarios 300-132233, 300-132234, 300-132235, 300-132236, 300-132237, 300-132239 y 300-132240 ubicados en el municipio de Bucaramanga, del que son comuneras con los demandados ANA DELFINA PRADA DE MORENO, JUAN PABLO y SERGIO PRADA SERRANO.

A N T E C E D E N T E S

En el escrito de demanda se describe la forma en que demandantes y demandados adquirieron la propiedad, que lo fue por compraventa hecha a la señora ISABEL SERRANO DE PRADA, precisando que a MARÍA ISABEL, SONIA YOHANNA, JUAN PABLO y SERGIO PRADA SERRANO les corresponde el 16.5% de cada bien, mientras a ANA DELFINA PRADA DE MORENO es titular del 33.32% de los mismos, todo ello conforme consta en Escritura Pública No. 5070 del 27 de octubre del 1989 de la Notaría Tercera de Bogotá.

Se dice que los demandados no han pactado la indivisión, no se ha realizado acuerdo para efectuar la división extraprocesal de los inmuebles y que los bienes no se pueden dividir materialmente.

Solicitan las actoras que se decrete la división por venta de los predios, cuyos linderos y especificaciones constan en la Escritura Pública No. 5070 del 27 de octubre del 1989 de la Notaría Tercera de Bogotá. Para tal efecto, se aportó avalúo (*pág. 72 a 178, pdf01*) en el que se indica que los bienes objeto de la litis tienen para el año 2019, los siguientes valores comerciales:

Local comercial Calle 31 No. 15-61, Centro	\$243.641.925
Local comercial Calle 31 No. 15-67, Centro	\$251.161.737
Local comercial Carrera 16 No. 30-66, Centro	\$303.800.425
Local comercial Carrera 16 No. 30-62, Centro	\$457.204.600
Local comercial Carrera 16 No. 30-52, Centro	\$326.978.058
Oficina en mezanine, Carrera 16 No. 30-40, Centro	\$789.950.880
Oficina en mezanine Carrera 16 No. 30-42, Centro	\$117.695.400

TRÁMITE PROCESAL

Verificado el cumplimiento de los requisitos de forma establecidas por el legislador y luego de subsanada, la demanda fue admitida mediante proveído calendado el 18 de diciembre del 2019, providencia que fue notificada personalmente a los demandados; SERGIO y JUAN PABLO PRADA SERRANO contestaron la demanda y propusieron excepciones de fondo que rotularon *INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES* y la de *IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR LA DIVISIÓN MATERIAL O VENTA DE LOS BIENES DENUNCIADOS COMO DE PROPIEDAD DE LOS COMUNEROS*.

La demandada ANA DELFINA PRADA DE MORENO no emitió pronunciamiento alguno.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que la excepción de fondo que se rotuló *INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES*, también fue propuesta como previa, habida cuenta que se refiere a los requisitos formales del libelo introductorio. En tal sentido, el Despacho se atiene lo resuelto en el auto del 26 de enero del 2021 por medio del cual se resolvió la previa, en el sentido de negarla con los mismos argumentos expuestos en esa decisión.

De otro lado, en los procesos divisorios los medios de defensa o excepciones de fondo que puedan proponerse son limitadas como puede verse en la jurisprudencia que se cita más adelante, entre otros podría alegarse la cosa juzgada, la división material anterior de común acuerdo, una eventual transacción, prescripción adquisitiva y, por supuesto, la que refiere el artículo 409 del código general del proceso en cuanto a la alegación de un pacto de indivisión; lo anterior porque precisamente se busca que no existan propiedades en común y proindiviso puesto que nadie está obligado a vivir en comunidad, de tal manera que los argumentos en que se soporta la excepción de *IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR LA DIVISIÓN MATERIAL O VENTA DE LOS BIENES DENUNCIADOS COMO PROPIEDAD DE LOS COMUNEROS*, no están llamados a prosperar como acertadamente lo expuso la apoderada de la parte demandante en la correspondiente réplica con respaldo en jurisprudencia pertinente al caso, y es que en efecto las medidas cautelares que puedan existir sobre los bienes materia de división solo afectan la cuota parte del comunero que las padece, lo que no es óbice para que se pueda adelantar su división y menos aún la existencia de procesos que tengan que ver con la liquidación del patrimonio de alguno de los comuneros, de tal forma que no hay ningún impedimento real y material que impida continuar con el trámite pertinente.

En efecto, cumplido el trámite especial correspondiente, sin que se observe irregularidad constitutiva de nulidad, procede el despacho a decidir sobre la división deprecada, teniéndose en cuenta entre otras cuestiones, que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, y capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva.

Ahora bien, observando detenidamente el libelo de demanda, ya desde su admisión se corroboró que cumplía con los requisitos que este tipo de demandas debe contener, los cuales se encuentran establecidos en los artículos 26, 28, 82, 83, 84, 90, 406 y ss. del C.G.P., adicionalmente la pretensión está

inequívocamente relacionada con la naturaleza del proceso, clarificada en la demanda donde se deprecia la venta de los bienes inmuebles¹.

Precisado lo anterior, es pertinente y antes de continuar, fijar algunos derroteros legales y jurisprudenciales sobre la temática en cuestión, a saber:

La titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, pero algunas veces corresponde a dos o más, lo que traduce que entre ellos existe una comunidad², que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona.

«En la verdadera comunidad, comunione pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común... Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho...».

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.

La actio común dividendo o solicitud de división de la cosa común puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común.

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas 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»³.

Ante la jurisdicción ordinaria – generalmente porque hay desacuerdo – y bajo la premisa de acreditar la existencia de la comunidad, puede optarse por una partición material siempre que sea susceptible tanto física como jurídicamente, o por la venta del bien en pública subasta.

En el curso del proceso la parte pasiva puede oponerse *i)* alegando la existencia de pacto de indivisión no superior a cinco (5) años (*art. 1374, num. 2 C.C.*), *ii)* cuestionar la existencia de la comunidad, *iii)* deprecia la prescripción adquisitiva de la cuota del demandante o, *iv)* invocar existencia de una comunidad forzosa⁴, aunque también podría llegar a declararse cosa juzgada⁵. En cualquiera de estas opciones, tiene el demandado la carga de la prueba (*artículo 167 C.G.P.*).

¹ Pág. 182, pdf 01 Demanda y anexos

² Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 29-11-1996, Expediente 4721, M.P. Nicolás Bechara Simancas.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-791 de 2006, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

⁴ Canosa T., Juan C. El proceso divisorio, Bogotá DC, Ediciones Doctrina y ley, 1991, p.62.

⁵ López B., Hernán F. Procedimiento Civil, Parte Especial, 9ª Ed., Bogotá DC, Dupré, 2009, p. 373.

PROCESO: VERBAL DE DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN
DEMANDANTE: MARÍA ISABEL y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO
DEMANDADO: ANA DELFINA PRADA DE MORENO, JUAN PABLO y SERGIO PRADA MORENO
RADICADO: 680013103011 2019 00370 00

Es menester recordar que las características propias de una copropiedad son: *i)* los copropietarios no tienen un derecho exclusivo sobre el objeto común; *ii)* la cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; *iii)* existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, *iv)* el uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros⁶.

Teniéndose en cuenta lo expuesto y vuelta la mirada al caso concreto, es pertinente, al tenor de lo señalado en los artículos 1374, 2322 y 2335 del C.C. y 406 y ss. del C.G.P., decretar la venta en pública subasta de los bienes inmuebles, habida cuenta que la pasiva no alegó pacto de indivisión y oteado el expediente, el mismo no aparece probado expresa ni implícitamente.

Así pues, se concluye que no existe impedimento legal ni contractual que pueda oponerse al derecho que radica en las comuneras y demandantes MARÍA ISABEL y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO de pedir la venta de los bienes frente a los aquí demandados, razón por la cual la pretensión se despachará favorablemente.

Cabe precisar que este particular asunto no es menester que el despacho se detenga en lo que concierne al estudio de mejoras (*artículo 412 C.G.P.*), habida cuenta que ninguna de las partes las alegó.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE:

PRIMERO.- DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA de los siguientes bienes inmuebles, todos ellos ubicados en el municipio de Bucaramanga:

Folio inmobiliario	Dirección
300-132233	Local comercial, calle 31 No. 15-61, Centro
300-132234	Local comercial, calle 31 No. 15-67, Centro
300-132235	Local comercial, carrera 16 No. 30-66, Centro
300-132236	Local comercial, carrera 16 No. 30-62, Centro
300-132237	Local comercial, carrera 16 No. 30-52, Centro
300-132239	Oficina en mezanine, carrera 16 No. 30-40, Centro
300-132240	Oficina en mezanine, carrera 16 No. 30-42, Centro

Lo anterior, a efectos que su producto y/o venta sea distribuido entre los condueños en proporción a sus derechos, así:

JUAN PABLO PRADA SERRANO 16.5%
SERGIO PRADA SERRANO 16.5%
MARÍA ISABEL PRADA SERRANO 16.5%
SONIA YOHANNA PRADA SERRANO 16.5%
ANA DELFINA PRADA DE MORENO 33.32%

SEGUNDO.- ORDENAR el secuestro de los bienes inmuebles de propiedad de demandantes y demandados, y que son objeto del presente proceso divisorio.

⁶ Velásquez J., Luis G. Bienes, 11ª edición, Medellín, Librería Jurídica Comlibros, 2008, p.239-240.

PROCESO: VERBAL DE DIVISIÓN POR VENTA DE LA COSA COMÚN
DEMANDANTE: MARÍA ISABEL y SONIA YOHANNA PRADA SERRANO
DEMANDADO: ANA DELFINA PRADA DE MORENO, JUAN PABLO y SERGIO PRADA MORENO
RADICADO: 680013103011 2019 00370 00

Parágrafo.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 y 38 del C.G.P., para la práctica de la diligencia de secuestro se dispone **COMISIONAR** inicialmente, a los Jueces Civiles Municipales de Bucaramanga (reparto) o en su defecto al Alcalde correspondiente y/o autoridad administrativa y/o Inspector de Policía competente que por reparto corresponda, si es del caso (*con las facultades de ley, Arts. 37 y 40 del C.G.P.*), para que proceda de conformidad.

Se **DESIGNA** como secuestre a CARLOS ALBERTO VILLAMIZAR MOLINA (*Calle 10 # 34-15, Torre 3, Ap. 504, Bucaramanga, 3154914297, correo electrónico villamizar@gmail.com*), debiendo el representante legal de la sociedad que funge como Auxiliar de la Justicia en mención acercarse al despacho y comunicar si acepta o no la respetiva designación, para proceder con su posesión. Como honorarios a la secuestre se fijarán entre 2 a 10 salarios mínimos diarios legales vigentes, los cuales serán establecidos por el comisionado, de acuerdo a la complejidad del asunto. **LÍBRESE** el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO.- Una vez se proceda con el secuestro, se ordenará el remate de los bienes, conforme lo dispone el inciso 1º del artículo 411 del C.G.P., teniéndose como base para los mismos el del avalúo determinado en el dictamen que fue aportado por la parte demandante.

CUARTO.- Los gastos comunes de la división y hasta que se concrete la venta, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que éstos convengan otra cosa (*inciso 1º, art. 413 C.G.P.*).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

**LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ**

Para notificación por estado 067 del 08 de septiembre de 2021.

Firmado Por:

**Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Civil 011
Juzgado De Circuito
Santander - Bucaramanga**

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:

402ef35d354e84a17328793d4dec4246d157cd4b143732de61d8be81e6670860
Documento generado en 07/09/2021 03:59:03 PM

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