

RAD. 2021-00072-00 - DIVISORIO

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA.
Barranquilla, Atlántico, veintiuno (21) de julio de dos mil veinte uno (2021)

Se resuelve lo pertinente dentro del presente proceso DIVISORIO promovido por REGINA DEL PILAR SINNING CASTAÑEDA, ANA MARÍA SINNING GÓMEZ y JULIÁN ENRIQUE SINNING GÓMEZ contra: AURA ELENA SINNING CASTAÑEDA en relación a decretar la venta de cosa común dentro del proceso de la referencia acorde a lo dispuesto en el artículo 411 del CGP.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante demanda que correspondió por reparto a este despacho judicial el día doce (12) de abril del año dos mil veintiuno (2021), los señores: REGINA DEL PILAR SINNING CASTAÑEDA, ANA MARÍA SINNING GÓMEZ y JULIÁN ENRIQUE SINNING GÓMEZ, a través de apoderada judicial LUISA FERNANDA CAICEDO LÓPEZ iniciaron proceso especial DIVISORIO por medio del cual pretende que se decrete la división jurídica (venta en pública subasta) del bien inmueble ubicado en dirección K 60 68 176 de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-194936, en el cual también es propietaria la señora: AURA ELENA SINNING CASTAÑEDA.
2. La demanda fue admitida mediante providencia del veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021), auto en el cual se procedió a dejar sin efectos el auto de Abril 22 de 2021 por medio del cual se había rechazado la demanda, indicando que cumplía con los requisitos 82,84 y 406 del C.G. del Proceso y además por ser competente para conocer del asunto, ordenando la respectiva inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble objeto de litigio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 del C.G. del Proceso y corriéndole traslado a los demandados por el término de diez (10) días. Siendo ordenado a la demandada AURA ELENA SINNING CASTAÑEDA, permitir el ingreso pacífico del profesional en Avalúos JORGE ENRIQUE DONADO SOJO identificado con la C.C. 8.670.082 a fin de que pueda realizar el avalúo (Dictamen Pericial) del inmueble para que obre como prueba en el plenario.
3. La demandada contesta la demanda el doce (12) de mayo de esta anualidad, interpone excepción de prescripción adquisitiva y promueve demanda de reconvencción en contra de la parte demandante, consistente en demanda de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio referente al bien objeto de la demanda de División de la Cosa Común.
4. Mediante auto de fecha junio veintitrés (23) de dos mil veintiuno (2021) fue señalado que la prescripción adquisitiva de dominio resulta improcedente, toda vez que tal declaración no resulta compatible con la naturaleza especial del proceso divisorio en tanto tiene términos y tramites distintos al de la pertenencia, no siendo factible tramitar el divisorio y la declaración de pertenencia por unas mismas reglas (art. 88, 148 y 371 C.G.P.). C.G.P, por lo que se resolvió: Rechazar la demanda de reconvencción propuesta por la demandada señora AURA

ELENA SINNING CASTAÑEDA y NO dar trámite a la excepción de mérito de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA propuesta por la parte demandada.

5. El quince (15) de Junio del año dos mil veintiuno (2021) se allegó a la demanda, el dictamen pericial sobre el el valor del inmueble y la imposibilidad de dividir materialmente el mismo, como quiera que fue señalado con la demanda que no fue posible aportarlo a la misma debido a que la demandada no permitía con anterioridad a la existencia del proceso su realización.
6. A través de auto primero (1º) de julio del año dos mil veintiuno (2021) se puso en conocimiento de la parte demandada el dictamen pericial rendido por el Profesional en Avalúos JORGE DONADO SOJO, a fin de que obre como prueba dentro del presente proceso por el término de diez (10) días.
7. El diecinueve (19) de Julio de dos mil veintiuno (2021), la demandada presenta escrito de objeción del avalúo presentado por los siguientes aspectos:
 - a. El perito no fue nombrado como auxiliar de la justicia, si no por la parte demandante.
 - b. Las descripciones dentro del dictamen pericial se muestran a favor de la parte demandante, por ejemplo, donde indica propietarios dice lo siguiente: "Julian E Sinning y otros", vulnerando los derechos de mi prohijada puesto que es la poseedora.
 - c. Las descripciones dentro del dictamen pericial se muestran a favor de la parte demandante, por ejemplo, donde indica destino (uso) dice lo siguiente: "el inmueble está habitado por una de las propietarias", vulnerando los derechos de mi prohijada puesto que es la poseedora, y ella así se identificó, debió poner la presunta poseedora.
 - d. Con las dos actuaciones anteriores, vulnera los derechos de mi prohijada, puesto que su calidad está definida como poseedora, única persona que ha cumplido con las obligaciones, con ánimo de señora y dueña por mucho más de diez (10) años.
 - e. Se puede apreciar que dentro del avalúo presentado por la parte demandante, se sustenta un valor inferior al valor real, con respecto del precio en la zona por metro cuadrado, en ese orden de ideas un valor presuntamente inferior al real valor comercial.
 - f. El dictamen pericial no se aportó con la demanda, jamás solicitaron el mismo por ningún medio legal, por ende, tampoco se presentó dentro de los diez (10) días de notificación del auto admisorio.

II. CONSIDERACIONES.

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 2334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es "derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal", por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al

patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así, el contenido del artículo 409 ídem, estableciendo que:

"En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia 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".

Por su parte el artículo 411 ibídem señala:

"...En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien...".

Una vez analizado el expediente, la demandada se opuso a las pretensiones de la demanda, excepcionando la prescripción adquisitiva del bien inmueble en litigio y presentando demanda de reconvención en tal sentido, a las cuales no se les dio trámite por las razones señaladas en auto adiado veintitrés (23) de junio de dos mil veintiuno (2021), notificada en estado número ochenta y nueve (89) correspondiente al jueves, veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2021), proveído contra el cual no se interpuso recurso alguno.

En cuanto al avalúo hecho por la parte demandante, el mismo ascendió a un valor de SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$690.900.000,00), sin que la parte demandada procediera a presentar dictamen alguno que refutara el mismo o a solicitar la presencia del perito arquitecto para la contradicción del dictamen (en contravía a lo establecido en el artículo 409 del Código General del Proceso), pero procedió a señalar ciertas inconformidades, las cuales serán analizadas por el despacho de manera inmediata:

- a. En la lista de auxiliares de la justicia vigente no existe en la actualidad registro de peritos para nombramiento sino de: Liquidadores, partidores, intérpretes, secuestres, pues, en la actualidad, la idoneidad de los peritos no deriva que los mismos se encuentren en la lista de auxiliares de la justicia sino que cumplan con los requisitos legales para ejercer esta profesión, y en este caso se cumplen los mismo, como quiera que el perito se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A, ley 1673 de 2013.

- b. La circunstancia de no manifestar que la demandada es poseedora o puede ser considerada poseedora del predio en disputa, es un aspecto ajeno al dictamen pericial sub examine, pues acorde a lo dispuesto en el inciso final del artículo 406 del C.G.P., el mismo debe versar sobre el valor del bien y el tipo de división que fuere precedente, como la parte demandante no reclama mejoras, pues la pericia aportada no debía tratar esta temática.
- c. No se señaló la razón o la discrepancia de la parte demandada para aseverar que: "*...se sustenta un valor inferior al valor real, con respecto del precio en la zona por metro cuadrado...*". El dictamen señala los predios entre los cuales se realiza la comparación del mercado, el valor y características de los mismos, apreciándose que dichos inmuebles son similares en cuanto a metraje, uso de suelo y estado de la edificación, por lo que no se encuentra sustento en la afirmación esbozada por la parte demandada, más aún cuando se informa la técnica utilizada y las labores realizadas para la obtención del resultado.
- d. El dictamen no se aportó a la demanda, aspecto que no tiene discusión alguna; empero, esta circunstancia no invalida el dictamen presentado, pues acorde al artículo 227 del C.G.P., cuando la parte no pueda aportar un dictamen, dentro de la oportunidad legal, deberá aportarlo en el término concedido por el juez que no puede ser inferior a diez (10) días. En este asunto, solo el cuatro (04) de junio fue posible que el perito de la parte demandante pudiera visitar el predio en disputa, siendo presentado el dictamen el quince (15) de junio de 2021, es decir cuando ni siquiera habían transcurrido diez (10) días hábiles, por lo que el dictamen no puede ser calificado como extemporáneo, y por ende debe ser valorado.

Se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 040-194936 en el cual se da cuenta que las demandantes y los demandados son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio, así:

- REGINA DEL PILAR SINNING CASTAÑEDA, su porcentaje es el 33.33% obtenido en compraventa realizada por la señora CASTAÑEDA DE SINNING JOSEFINA (Anotación N°012)
- AURA ELENA SINNING CASTAÑEDA, su porcentaje es el 33.33% obtenido en compraventa realizada por la señora CASTAÑEDA DE SINNING JOSEFINA (Anotación N°012)
- ANA MARÍA SINNING GÓMEZ, su porcentaje es el 16.66% obtenido en compraventa de cuota realizada por la señora SINNING CASTAÑEDA MARIA LUCIA (Anotación N°013), quien a su vez tenía porcentaje del 33.33% obtenido en compraventa realizada por la señora CASTAÑEDA DE SINNING JOSEFINA (Anotación N°012).
- JULIÁN ENRIQUE SINNING GÓMEZ, su porcentaje es el 16.66% obtenido en compraventa de cuota realizada por la señora SINNING CASTAÑEDA MARIA LUCIA (Anotación N°013), quien a su vez tenía porcentaje del 33.33% obtenido en compraventa realizada por la señora CASTAÑEDA DE SINNING JOSEFINA (Anotación N°012).

Ahora bien, de acuerdo a los porcentajes que tiene cada comunero, sobre el bien inmueble en disputa y sabiendo que no es posible realizar la división material del bien inmueble para que corresponda a cada copropietario una porción del inmueble acorde a su coeficiente de propiedad, pues tal como se señaló en el dictamen, acorde a las normas de protección arquitectónicas vigentes para el inmueble en disputa no es viable la división material del mismo

En consecuencia, se dará aplicación al artículo 409 Y 411 del C.G.P y se ordenará la división de la forma solicitada en la demanda en este caso a través de la venta de la cosa común, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, y que el demandado podrá hacer uso del derecho de compra de que trata el artículo 414 de la misma codificación para lo cual se ordenará en este proveído el secuestro del bien inmueble en litigio, acorde a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 411 del C.G.P., una vez se inscriba la demanda en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

En relación a la determinación del precio del inmueble en conflicto es preciso señalar que se tendrá en cuenta el avalúo presentado con la demanda como quiera que el mismo se encuentra acorde a la técnica utilizada para esta clase de experticias.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

1. Decretar la división en la forma solicitada en la demanda, a través de la venta de la cosa común solicitada por: REGINA DEL PILAR SINNING CASTAÑEDA, ANA MARÍA SINNING GÓMEZ y JULIÁN ENRIQUE SINNING GÓMEZ

2. Establecer que el valor del bien objeto de este proceso asciende a: SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$690.900.000,00)

3. Comisionar al señor ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA, a fin de que designe a quien corresponda, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro del inmueble de propiedad de los señores: REGINA DEL PILAR SINNING CASTAÑEDA, ANA MARÍA SINNING GÓMEZ, JULIÁN ENRIQUE SINNING GÓMEZ y AURA ELENA SINNING CASTAÑEDA, ubicado en dirección Carrera 60 No. 68 176 de la ciudad de Barranquilla, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-194936. Librar oficio y Despacho comisorio.

4. Para tal diligencia nómbrese secuestre al Señor JAIRO IGLESIAS RAMIREZ, quien puede ser localizado en la Calle 41 # 44-155 oficina 204C Edificio Stella, telf. 3401678-3022444517, correo jircd18@hotmail.com; nombramiento que se efectúa de conformidad, con lo dispuesto en el artículo 48 del C.G.P.; debiendo notificársele su nombramiento de conformidad con lo preceptuado por el artículo 49 del C.G.P.

5. En caso de señalarse honorarios provisionales estos deberán efectuarse de conformidad a lo establecido en el acuerdo No. PSAA15-10448 de diciembre 28 de 2015.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El juez,


CESAR ALVEAR JIMENEZ