

Juzgado Primero Civil Del Circuito Con Conocimiento en Asuntos Laborales

Pamplona, diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

TEMA

Decretar la división o la venta de la cosa común conforme lo preceptuado en el artículo 409 y 411 del CGP, y a su vez, resolver sobre el precio del bien.

ANTECEDENTES

Los señores MYRIAM SUAREZ ESPINOZA y VICTOR MANUEL SUAREZ ESPINOZA, mediante apoderado judicial formulan demanda declarativa especial, con el fin de obtener la venta en pública subasta del bien que tienen en común y proindiviso con los señores ESPERANZA MONSALVE CHAPETA, PATRICIA MONSALVE CHAPETA, WILSON MONSALVE CHAPETA, YURLEY MONSALVE CHAPETA, LUISA MARGARITA CHAPETA, ELÍAS SUAREZ ESPINOSA, FLOR DE MARÍA SUAREZ ESPINOSA, REINALDO SUAREZ ESPINOSA, NASAEL SUAREZ ESPINOSA y BELCY SUAREZ ESPINOSA, el cual corresponde a un inmueble urbano ubicado en Carrera 5 N° 5-42, 5-46, 5-48 y 5-52 de Pamplona, Norte de Santander, con matrícula inmobiliaria N° 272-20890 y número predial 01-01-00-00-0047-0012-0-00-00-0000; lo anterior, para que su producto sea distribuido entre los comuneros conforme a los derechos que cada uno tiene sobre el aludido bien.

En auto de fecha 4 de diciembre de 2020, se admitió la demanda, se ordenó su inscripción en el folio de matrícula N° 272-20890 y se dispuso que, una vez se consumara dicha medida, se notificara personalmente a los demandados WILSON MONSALVE CHAPETA, LUISA MARGARITA CHAPETA, ELIAS SUAREZ ESPINOSA, FLOR DE MARÍA SUAREZ ESPINOSA, REINALDO SUAREZ ESPINOSA y BELCY SUAREZ ESPINOSA, a quienes se les ordenó correr traslado por el término de 10 días, e igualmente, se efectuara el emplazamiento de los accionados ESPERANZA MONSALVE CHAPETA, PATRICIA MONSALVE CHAPETA, YURLEY MONSALVE CHAPETA y NASAEL SUAREZ ESPINOSA.

Notificados todos los accionados y la curadora ad litem que les fue designada a los que fueron emplazados, solo REINALDO SUAREZ ESPINOSA, BELCY SUAREZ ESPINOSA y FLOR DE MARÍA SUAREZ ESPINOSA, contestaron en oportunidad la demanda, quienes manifestaron que, aunque no se oponen a la venta en pública subasta, no están de acuerdo con el dictamen pericial allegado con la demanda y por ese motivo aportaron otro.

CONSIDERACIONES

**Problema jurídico**

Se trata de establecer si se cumple con los presupuestos necesarios para decretar la venta en pública subasta del bien materia del proceso, y de ser el caso, cuál de los avalúos periciales allegados será el que se tendrá en cuenta, para fijar el precio base de postura.

**De la venta de los inmuebles**

El art 2334 del Código Civil, subrogado por el artículo 406 del CGP, consagra, que cualquiera de los comuneros puede pedir la división de la cosa común o la venta de la misma, para que su producto sea repartido entre los copropietarios; así mismo, se dará la venta cuando la cosa no pueda fraccionarse o deslindarse fácilmente.

Por su parte, el artículo 407 ibídem, dispone, que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

Y a su vez, el artículo 409 ejusdem, señala que si en la contestación los demandados en un juicio divisorio no alegan pacto de indivisión el juez decretara, por medio de auto, la división o la venta.

#### Obran como pruebas

- En el folio 12, tenemos certificado catastral expedido el 15 de mayo de 2019, que corresponde al inmueble identificado con el número predial 01-01-00-00-0047-0012-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria N° 272-20890 y ubicado en la calle 5 5-42 48 centro de esta ciudad, documento en el que aparecen los demandantes y demandados como propietarios de dicho bien.
- Radicada a folios 18 a 31, vemos copia de la escritura pública N° 586 del 19 de junio de 2008, por medio de la cual, se protocolizó el trabajo de partición y adjudicación de la sucesión del señor JOSE REYES MONSALVE CHAPETA, en el cual se le asignó a la señora LUISA MARGARITA CHAPETA DE MONSALVE, entre otros bienes una sexta parte del 50% del inmueble objeto de este proceso, el cual aparece inscrito bajo el predial N° 01-01-0047-0012-000.
- Visible a folios 32 a 51, se encuentra copia de la escritura pública N° 741 del 24 de septiembre de 1992, por medio de la cual, se protocolizó el trabajo de partición y adjudicación de la sucesión del señor JOSE REYES MONSALVE FERNANDEZ, en el cual se le asignó a los señores LUISA MARGARITA CHAPETA, JOSE REYES MONSALVE CHAPETA, ESPERANZA MONSALVE CHAPETA, PATRICIA MONSALVE CHAPETA, WILSON MONSALVE CHAPETA y YURLEY MONSALVE CHAPETA, a cada uno una sexta parte del 50% del inmueble objeto de este proceso, el cual aparece inscrito bajo el predial N° 01-01-0047-0012-000.
- Obrante a folios 52 a 63, aparece copia de la escritura pública N° 787 del 12 de octubre de 2001, por medio de la cual, se protocolizó el trabajo de partición y adjudicación de la sucesión del señor LUIS FRANCISCO SUAREZ CARRILLO, en el cual se le asignó a los señores FLOR DE MARÍA, VICTOR MANUEL, REINALDO, ELIAS, NASAEL, MYRIAM y BELCY SUAREZ ESPINOSA las  $\frac{3}{4}$  partes de la cuota parte (50%) que del bien inmueble identificado con el número predial 01-01-00-00-0047-0012-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria N° 272-20890, era propietario el causante.
- Se observa a folios 64 a 69, copia de la escritura pública N° 863 de fecha 8 de octubre de 1976, de la notaria segunda de esta ciudad, por medio de la cual el señor ALFONSO LUIS VILLAS QUINTERO actuando en nombre propio y además como apoderado de la señora YONI YOLANDA VILLAS DE JARAMILLO, transfiere a título de compraventa al señor JOSE REYES MONSALVE FERNANDEZ una quinta parte (1/5) de la casa de habitación identificada con el predial 01-1-047-006, y así mismo, una quinta parte (1/5) a los señores LUIS FRANCISCO SUAREZ CARRILLO y MARIA ANTONIA ESPINOSA DE SUAREZ.
- Reposa a folios 70 a 73, copia de la escritura pública N° 932 del 2 de noviembre de 1976, de la notaria segunda de esta ciudad, instrumento a través del cual, los señores LUIS FERNANDO VILLA QUINTERO y MYRIAM EILEN VILLA QUINTERO, el primero actuando en nombre propio y como apoderado de GLORIA VILLA DE FERNANDEZ, transfieren a título de venta la mitad de las  $\frac{3}{5}$  partes de la casa de habitación identificada con la ficha catastral 01-1-047-006, que corresponde al inmueble objeto de este proceso a los señores LUIS FRANCISCO SUAREZ CARRILLO y MARIA ANTONIA ESPINOSA, y de igual forma, la mitad de las  $\frac{3}{5}$  partes de dicho bien al señor JOSE REYES MONSALVE FERNANDEZ.

- A folios 74 a 77, aparece copia de la escritura pública N° 1.080 del 24 de noviembre de 1998, de la notaria segunda de esta municipalidad, por medio de la cual, el señor LUIS FRANCISCO SUAREZ CARRILLO transfiere a título de venta a los señores ELIAS SUAREZ ESPINOSA y FLOR DE MARÍA SUAREZ ESPINOSA, ¼ de la cuota parte (50%) de la casa de habitación identificada con el número predial 01-01-00-00-0047-0012-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria N° 272-20890.
- Visible a folios 78 a 100, obra dictamen pericial rendido por el Ingeniero Civil NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ, en el que establece como avalúo del referido bien la suma de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.698'240.000). Junto con la anterior acompaña registro fotográfico, planos del bien y los documentos que acreditan la idoneidad del perito.
- Se observa a folios 255 a 275, dictamen pericial rendido por el ingeniero MARIO CAMILO BARON PINZON, en el que le asigna al

Los anteriores documentos gozan de presunción de autenticidad conforme a los artículos 244 y 246, de otra parte no fueron tachados de falsos por las partes, en consecuencia deben ser valorados en todo su contenido.

Del estudio de las pruebas documentales obrantes en el expediente tenemos que los demandantes y demandados, son condueños de un predio ubicado en la carrera 5 N° 5-42, 5-46, 5-48 y 5-52 de esta ciudad, identificado con el número predial 01-01-00-00-0047-0012-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria N° 272-20890, en los siguientes porcentajes: LUISA MARGARITA CHAPETA DE MONSALVE (16.66%), ESPERANZA MONSALVE CHAPETA (8.33%), PATRICIA MONSALVE CHAPETA (8.33%), YORLEY MONSALVE CHAPETA (8.33%), WILSON MONSALVE CHAPETA (8.33%), ELIAS SUAREZ ESPINOSA (11,6%), FLOR DE MARIA SUAREZ ESPINOSA (11.6%), BELCY SUAREZ ESPINOSA (5,35%), MYRIAM SUAREZ ESPINOSA (5.35%) NASAEL SUAREZ ESPINOSA (5,35%), REINALDO SUAREZ ESPINOSA (5,35%) y VICTOR MANUEL SUAREZ ESPINOSA (5,35%).

Ahora bien, tenemos que, los accionados una vez notificados de la demandada, cuya pretensión principal corresponde a la venta en pública subasta del bien que tienen en común y proindiviso, ninguno de ellos manifestó oponerse a la misma, ni alegó pacto de indivisión; razón por la cual, resulta procedente decretar la venta del citado inmueble.

Dicho esto, y toda vez que se aportaron dos avalúos distintos, le corresponde al despacho, en aplicación de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 411 del CGP, definir cuál de ellos será el que se tendrá en cuenta, para establecer el precio del bien que será la base para hacer postura.

Para tal efecto, se pasa a determinar cuál de los dictámenes periciales allegados<sup>1</sup> por los demandantes y los demandados REINALDO SUAREZ ESPINOSA, BELCY SUAREZ ESPINOSA y FLOR DE MARÍA SUAREZ ESPINOSA, refleja con mayor precisión el valor del bien materia de este contradictorio.

Para tal efecto, inicialmente analizaremos el que fue aportado por los demandantes, reporte que fue elaborado por el Ingeniero Civil, NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, profesional que además de allegar la tarjeta profesional que lo acredita como tal, aportó copia de certificados que demuestran que, participó en seminarios de avalúos realizados por la Corporación Colombiana de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS DE COLOMBIA".

Del análisis de dicho informe, encontramos que, en este se describió debidamente el inmueble en cuanto a su ubicación, linderos, extensión (área de 849.12 m<sup>2</sup>), tipo de explotación, servicios públicos disponibles, vías de acceso, reglamentación urbanística

<sup>1</sup> Folios 78 a 100 y 255 a 275.

aplicable al predio, características de la construcción, estado de conservación, distribución, e igualmente, los métodos aplicados para obtener el valor del bien, los cuales para el caso fueron el comparativo y el de reposición, el primero que consistió en hacer un estudio de mercado partiendo de bienes cercanos al que es objeto de estudio, y teniendo en cuenta variables tales como: ubicación, área construida, ficha individual normativa, área de terreno, características de la construcción y valor pedido, características que según el perito son las más comunes en una transacción de este tipo; mientras que el segundo, se fundamentó en obtener el valor de la construcción al precio de hoy y restarle su depreciación, obteniéndose un valor de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.698'240.000). También se acompaña un registro fotográfico del inmueble, los planos respectivos y el listado de los procesos civiles en los que ha intervenido el señor EUGENIO LOPEZ, con los cuales se acredita su experiencia como perito.

Seguidamente, tenemos el dictamen presentado por los demandados REINALDO SUAREZ ESPINOSA, BELCY SUAREZ ESPINOSA y FLOR DE MARÍA SUAREZ ESPINOSA, el cual aparece suscrito por el también ingeniero MARIO CAMILO BARON PINZON, quien certificó dicha calidad e igualmente estar inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

En este segundo experticio, se detalla el bien materia del proceso por su ubicación, linderos, área (822 mt<sup>2</sup>) tipo de edificación, vías de acceso, características generales del sector, servicios públicos básicos y domiciliarios, edad, distribución, especificaciones de construcción y estado de conservación; se destaca que en este informe también se describen los dos métodos avaluatorios utilizados en el informe anterior, los cuales al ser aplicados en conjunto por el perito BARON PINZON, le dieron como resultado un valor de DOS MIL CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$2.005'780.000). Se acompaña registro fotográfico, imagen satelital del inmueble obtenida de google maps y listado de procesos en los que ha intervenido el señor BARON PINZÓN, que acreditan su idoneidad como evaluador.

Verificado lo anterior, encuentra el despacho que, ambos dictámenes periciales son muy similares, tanto en su contenido como en los métodos utilizados para tasar el valor del inmueble materia de este proceso, no obstante, se considera que, el rendido por el ingeniero NELSON OVIDIO EUGENIO LÓPEZ, contiene mayor solidez, claridad, precisión y calidad de sus fundamentos, ya que aporta un plano donde se refleja el estudio y la medición que se hizo con cinta métrica, para poder fijar el área del terreno, el área construida y el área total del predio, a la que finalmente se le aplicó el método comparativo y de reposición, para finalmente definir el precio del bien, por lo que se tiene que, este dictamen sin lugar a dudas logró establecer el valor real del predio materia de la litis.

En efecto, las diferencias entre los avalúos, se centran en el valor asignado al terreno o lote y a cada una de las construcciones y remodelaciones de las que ha sido objeto el inmueble, así como al área precisa de estas, debiéndose destacar que, solo el experticio elaborado por el señor EUGENIO LÓPEZ, incluye el correspondiente plano que respalda debidamente de donde obtuvo las medidas para hacer los cálculos reflejados en su dictamen. Adicionalmente, es de destacar que este también acreditó gozar de más experiencia en la elaboración de esta clase de informes.

Así las cosas, de conformidad con lo consagrado en el artículo 232 del CGP, se concluye que, el dictamen aportado por los demandantes, se encuentra más ajustado al precio que realmente tiene el inmueble a subastar, motivo por el cual se tendrá como definitivo este avalúo para efectos del remate.

Así las cosas, lo procedente es decretar la venta en pública subasta del bien materia del proceso, para lo cual se ordenara su secuestro, esto no sin antes advertir a las

partes que pueden de común acuerdo señalar el precio y la base del remate, hasta antes de que se fije fecha para la licitación.

En mérito de lo expuesto, el despacho,

### RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la carrera 5 N° 5-42, 5-46, 5-48 y 5-52 de esta ciudad, identificada con el número predial 01-01-00-00-0047-0012-0-00-00-0000, matrícula inmobiliaria N° 272-20890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

SEGUNDO: Tener como definitivo el dictamen aportado por la parte actora, en consecuencia, se fija como precio del predio materia de la división la suma de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.698'240.000).

TERCERO: DECRETAR el secuestro del bien materia del proceso, para tal efecto se ordena comisionar al Juzgado Civil Municipal de esta ciudad (reparto), a quien se le conceden amplias facultades (artículo 40 del CGP). Líbrese despacho.

CUARTO: ADVERTIR a las partes que pueden de común acuerdo señalar el precio y la base del remate, hasta antes de que se fije fecha para la licitación.

### NOTIFÍQUESE

ANGELA AURORA QUINTANA PARADA

JUEZ

Firmado Por:

**Angela Aurora Quintana Parada**

**Juez Circuito**

**Civil 001**

**Juzgado De Circuito**

**N. De Santander - Pamplona**

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: **7657d9978543ef3407f969d9cb9c858a0235a13cb5781a2dc83b7899b5a485ab**

Documento generado en 10/09/2021 11:32:13 AM

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



JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO  
EN ASUNTOS LABORALES DE PAMPLONARAMA JUDICIAL  
DEL PODER PÚBLICO REPUBLICA DE COLOMBIA

PAMPLONA, **13 DE SEPTIEMBRE 2021**, se notifica hoy el auto anterior,  
por anotación en estado electrónico **No. 043** siendo las siete de la  
mañana.

La secretaria,

ALBA MARLENY VERA BAUTISTA