

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado Sala de decisión  
Acta virtual No. 27 de 22 de septiembre de 2022.

**Asunto:**

Divisorio Andrés Gouffray Nieto contra C.I. Sunshine Bouquet Colombia Ltda. y otros.

Exp. 2013-00724-02

Bogotá D.C., treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

## **1. ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada C.I. Sunshine Bouquet Colombia S.A.S. *-antes Ltda.-*, contra el fallo de 11 de febrero de 2021, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Funza - Cundinamarca.

## **2. ANTECEDENTES**

### **2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

El señor Andrés Gouffray Nieto promovió proceso divisorio de mayor cuantía contra: 1) CI Sunshine Bouquet Colombia S.A.S., 2) Meoz Mora y Cía. S. en C., 3) Rosa Mora de Cortés, 4) Alicia Mora de Dávila, 5) Ana Margarita

Mora de Salazar, 6) Isabel Mora de Canal, 7) Emilia Mora de Guzmán, 8) Santiago Mora Hernández, 9) José Joaquín Mora Hernández, 10) Pablo Andrés Mora Hernández, 11) Rodrigo Mora Hernández, 12) María Clara Mora Hernández, 13) María Mercedes Mora Hernández, 14) Juliana Mora Hernández y 15) Diego Mora Hernández, con el fin de obtener decisión favorable a las siguientes declaraciones:

- Se decrete la división *ad valorem* del predio denominado La Colina y las Posidias, ubicado en el municipio de Tenjo, vereda El Estanco, con extensión de 34 hectáreas y 5000 M<sup>2</sup>, identificado con FMI No. 50N- 17291 y cédula catastral No. 00-00-0004-0034-000, alinderado como se consignó en la demanda.

- Como consecuencia de lo anterior, se ordene el avalúo del bien por perito inscrito; en firme, se proceda a su remate en la forma establecida para el proceso ejecutivo.

- Una vez registrado el remate y entregado el bien común al rematante, se dicte sentencia de distribución entre los condueños, para el actor un porcentaje del 0,41% y el 99,59% para la parte demandada; que en esa providencia se disponga la cantidad de dinero que le corresponde a cada uno; asimismo, se haga el pronunciamiento en cuanto a los gastos de la división.

Como fundamentos fácticos, la parte actora expuso, en síntesis, los siguientes:

- Inició proceso ejecutivo singular en contra de Juan Manuel Mora Hernández ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, radicado

No. 2007-00173; en ese trámite, se embargó y secuestró el 0,41% del predio La Colina y Las Posidias con matrícula inmobiliaria No. 50N- 17291.

- La cuota parte señalada, se remató por cuenta del crédito el 25 de mayo de 2010, almoneda aprobada con auto de 7 de febrero de 2013; con anotación No. 19 de 26 de febrero de 2013, se registró al demandante como propietario de una cuota parte equivalente al 0,41% del inmueble.

- Como comuneros del predio, se tienen:

No.	Condueño	% propiedad
1	CI Sunshine Bouquet Colombia S.A.S.	74.10%
2	Meoz Mora y Cía. S. en C.	3.7%
3	Rosa Mora de Cortés	3.7%
4	Alicia Mora de Davila,	3.7%
5	Ana Margarita Mora de Salazar	3.7%
6	Isabel Mora de Canal	3.7%
7	Emilia Mora de Guzmán,	3.7%
8	Andrés Gouffray Nieto	0,41%
9	Santiago Mora Hernández	0,41%
10	José Joaquín Mora Hernández	0,41%
11	Pablo Andrés Mora Hernández,	0,41%
12	Rodrigo Mora Hernández,	0,41%
13	María Clara Mora Hernández	0,41%
14	María Mercedes Mora Hernández,	0,41%
15	Juliana Mora Hernández	0,41%
16	Diego Mora Hernández	0,41%
	Total	100,00%

- Como nadie está obligado a vivir o permanecer en indivisión, el artículo 467 del C.P.C. señala que todo comunero podrá reclamar bien sea la división de la cosa común o su venta, para que se distribuya su producto.

- Para el 13 de junio de 2013, se adelantó audiencia de conciliación como etapa previa ante el Centro de Conciliación de Arbitraje y Amigable

Composición de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Regional Bogotá y Cundinamarca, “que concluyó con acuerdo” donde “la Sociedad C. I. SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA LTDA. se obliga a comprar al demandante... la cuota parte, equivalente al 0.41% del total del predio denominado LA COLINA Y LAS POSIDIAS”, en la suma de \$2.000.000, debiéndose otorgar la escritura pública el 11 de julio de 2013, a las 11:00 a.m., en la Notaría Sesenta y Ocho de Bogotá; llegado el día para el cumplimiento, no se otorgó, en tanto que el paz y salvo de impuesto predial indicaba que solo servía para hipoteca.

- Por las dimensiones y ubicación, su pequeño frente sobre la carretera que de Tabio conduce a la Punta, la división material de la heredad es improcedente, más aún cuando hay comuneros con pequeños porcentajes de propiedad.

## **2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:**

La demanda fue admitida con auto de 9 de octubre de 2013<sup>1</sup>, ordenando el respectivo traslado al extremo pasivo y su inscripción en el folio inmobiliario; el abogado de la empresa Meoz Mora y Cía. S. en C., se notificó personalmente al igual que señor Santiago Mora Hernández el 22 de octubre de 2013<sup>2</sup>; por su parte, la empresa C.I. Sunshine Bouquet Colombia Ltda. contestó sin resistir las pretensiones, alegando que se reserva la facultad de ejercer el derecho de compra<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Fl. 23 Cd. 1

<sup>2</sup> Fl. 24-25

<sup>3</sup> Fls. 46-47

Según constancia secretarial<sup>4</sup>, el proceso se remitió al Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Funza y con auto de 2 de abril de 2014<sup>5</sup>, esa célula judicial avocó conocimiento, destacó que los notificados no contestaron la demanda, se tuvo notificado por conducta concluyente a C.I. Sunshine Bouquet Colombia Ltda., corrigió el auto admisorio para incluir a Ana Margarita Mora de Salazar como demandada y, finalmente, ordenó el emplazamiento de los demás demandados; una vez efectuadas las publicaciones de rigor, se nombró terna de curadores, notificándose en forma persona Gloria Melo, quien en oportunidad contestó la demanda<sup>6</sup>.

Luego, con proveído de 8 de octubre de 2014<sup>7</sup> se decretó *“la división material del bien”* objeto del proceso, se ordenó su avalúo designándose perito de la lista de auxiliares de la justicia, el embargo y posterior secuestro, como la venta en pública subasta, disponiendo, que los gastos de la división eran a cargo de cada uno de los comuneros en proporción a sus derechos; el 28 de octubre de 2014<sup>8</sup>, se corrigió el auto anterior, para indicar que se decretaba la venta en subasta pública, más no la división material; el Juzgado Civil del Circuito de Funza reasumió el conocimiento del trámite y con auto de 8 de octubre de 2015, relevó al perito previamente nombrado, designando a Luz Amparo Villamil Acuña, que una vez posesionada, solicitó ampliación del término para realizar el trabajo siendo presentado el 21 de abril de 2016<sup>9</sup>, estimando que el avalúo del bien ascendía a \$539.062.500, para lo cual destacó que el predio *“tiene una afectación de categoría ambiental por parte del Distrito de Manejo Integrado (DMI) Cerro de Juaica, la utilización de las tierras tienen limitaciones...”*.

---

<sup>4</sup> Fl. 93 – 2 de abril de 2014

<sup>5</sup> Fl. 94

<sup>6</sup> Fls. 102 - 105

<sup>7</sup> Fls. 109-112

<sup>8</sup> Fl. 120

<sup>9</sup> Fls. 145-157

Con providencia de 28 de julio de 2016<sup>10</sup>, se corrió traslado de la pericia conforme al artículo 238 del C.P.C., solicitándose aclaración por parte del demandante; contra esa decisión, el otrora apoderado de Rodrigo Mora Hernández, interpuso recurso de reposición, revocándose esa determinación, sin embargo, se ordenó la aclaración deprecada en los literales “A y B del numeral 4 del memorial allegado y visible a folios 159 a 161”; la aclaración se presentó el 14 de agosto de 2017<sup>11</sup> y, dispuso correr traslado el 2 de noviembre de ese mismo año<sup>12</sup>, a lo que las partes guardaron silencio, por ende, con auto de 1º de marzo de 2018<sup>13</sup> se resolvió: “téngase en cuenta para la venta del inmueble el avalúo realizado por la perito VILLAMIL ACUÑA”.

El 26 de abril de 2018<sup>14</sup> se reconoció al abogado Corredor Carrillo, como procurador judicial de los demandados Meoz Mora Cía. S. en C., Ana Margarita Mora de Salazar, Juliana Mora de Hernández, Santiago Mora Hernández, Emilia Mora de Guzmán, Diego Mora Hernández, Pablo Andrés Mora Hernández, María Clara Mora Hernández, María Mercedes Mora Hernández, Rosita Mora Cortés, Isabel Mora de Canal y José Joaquín Mora Hernández; a su vez, acorde con el artículo 68 del C.G.P. se admitió como cesionarios de los derechos litigiosos de Alicia Mora de Davila, con ocasión a “la liquidación de la sociedad conyugal y adjudicación de la herencia de su cuota parte” a María Margarita Davila de Bermúdez, Francisco Davila Mora, Laura Davila Mcallister, Alejandro Davila Mcallister, Helena Davila Mcallister y Juan Francisco Davila Mcallister, como también se admitió como litisconsorte de los derechos litigiosos de la sociedad Meoz Mora y Cía. S en C “en virtud de la constitución de fideicomiso civil de su cuota parte, a la fideicomisaria ANA MARÍA LONDOÑO OCHOA” y, se consideró que por estar en firme el avalúo “sería el

---

<sup>10</sup> Fl. 157

<sup>11</sup> Fls. 168 a 171

<sup>12</sup> Fl. 172

<sup>13</sup> Fl. 173

<sup>14</sup> Fls. 283

caso señalar fecha de remate, no obstante no se ha llevado a cabo el embargo y secuestro del inmueble”, ordenando elaborar los oficios respectivos, decisión frente a la cual, se interpusieron los recursos de reposición y en subsidio de apelación, presentándose como reparo por el abogado Corredor Carrillo que debía señalarse la cuantía a consignar por sus representados para ejercer el derecho de opción de compra, por lo que, con proveído de 9 de julio de 2018<sup>15</sup>, se revocó la decisión adiada y se aceptó la oferta de compra acorde con lo dispuesto en el artículo 474 del C.P.C., otorgándoseles el término de 10 días para sufragar la suma de \$401.655.469.

Frente a esa decisión, el promotor interpuso los recursos de reposición y en subsidio de apelación para que se continuaría con el trámite, esto es, el secuestro del inmueble; según auto de 10 de septiembre de 2018<sup>16</sup>, se concedió la alzada, por lo que el Tribunal confirmó el auto mediante proveído calendado a 4 de diciembre de 2018<sup>17</sup>.

Para el 9 de abril de 2019, el nuevo apoderado de Sunshine Bouquet Colombia S.A.S., presentó memorial con referencia “*Solicitud de nulidad y actualización de avalúo del inmueble*”, aportando un nuevo avalúo; con decisión de 11 de octubre de 2019, se rechazó de plano la nulidad y, finalmente se profirió sentencia el 11 de febrero de 2021, la cual, fue recurrida por dicha sociedad.

### 3. LA SENTENCIA APELADA

El *A quo*, empezó por un resumen de los antecedentes (hechos y pretensiones), como también del trámite adelantado.

---

<sup>15</sup> Fls. 288-289

<sup>16</sup> Fl. 309

<sup>17</sup> Fls. 4 -7 Cd. 2

A continuación, realizó unas apuntes teóricas frente a al proceso divisorio, para considerar que el apoderado de “MEOZ MORA & CÍA. S. EN C., ANA MARGARITA MORA DE SALAZAR, ROSITA MORA CORTÉS, HEREDEROS DE ALICIA MORA DE DAVILA, (MARIA ALICIA DAVILA MORA, MARÍA MARGARITA DAVILA DE BERMUDEZ, FRANCISCO DAVILA MORA, LAURA DAVILA MC ALLISTER, ALEJANDRO DAVILA MC ALLISTER, HELENA DAVILA MC ALLISTER y JUAN FRANCISCO DAVILA MC ALLISTER), ISABEL MORA DE CANAL, EMILIA MORA DE GUZMÁN, DIEGO MORA HERNÁNDEZ, PABLO ANDRÉS MORA HERNÁNDEZ, MARÍA MERCEDES MORA HERNÁNDEZ, JOSÉ JOAQUIN MORA DE HERNÁNDEZ, JULIANA MORA HERNÁNDEZ, SANTIAGO MORA HERNÁNDEZ, MARÍA CLARA MORA HERNÁNDEZ y RODRIGO MORA HERNÁNDEZ dentro del término dispuesto para tal fin presentó opción de compra respecto de los derechos de cuota que al demandante ANDRÉS GOUFFRAY NIETO (0.41%) y la demandada C.I. SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA LTDA (74.10%) le corresponde”, y que “aceptada la oferta, dentro del término concedido por auto de 9 de julio de 2018, el togado de los oferentes aportó consignaciones por un valor total de \$401.655.471,00, lo cual corresponde al valor fijado en tal providencia, satisfecho de esta forma la prerrogativa contenida en el art. 474 del C.P.C.”.

Agregó, que “atendiendo que dentro de la actuación surtida no se advierte causal alguna que nulite total o parcialmente el presente asunto, el despacho considera, que la oferta de compra cumple con las exigencias contenidas en el art. 474 del C.P.C., por lo que procederá a adjudicar el derecho de cuota que le corresponde al demandante ANDRÉS GOUFFRAY NIETO (0.41%) y la demandada C.I. SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA LTDA (74.10%), a los oferentes en la proporción señalada por su apoderado judicial mediante escrito presentado el 24 de julio de 2018. (fls. 293-294)”; por ello, declaró que los oferentes ejercieron en oportunidad la opción de compra, adjudicando en común y proindiviso el

predio a los oferentes y, que una vez ejecutoriada la sentencia se pague al demandante la suma de \$2.210.156,25 y a la sociedad C.I. Sunshine Bouquet Colombia Ltda., \$399.445.312,50, respecto de los derechos de cuota que detentaban.

#### 4. EL RECURSO

El apoderado de la parte demandada C.I. Sunshine Bouquet Colombia Ltda., como reparos expuso lo siguiente:

- El juzgado no actualizó el valor del inmueble mediante un nuevo avalúo; de la sentencia de instancia, tomó la estimación aprobada por auto de 1 de marzo de 2018 *“omitiendo el deber de atender a la equidad y a los criterios actuariales desarrollados en el artículo 283 del C.G.P. (antes 307 del C.P.C.), en concordancia con el artículo 2 del Decreto 422 del 2000”*, en tanto que es evidente que *“el valor del inmueble ha aumentado desde el momento en que se realizó el avalúo catastral hasta la fecha de la providencia, superando el año 2016, 2017 2018, 2019 y 2020, es decir más de 5 años”*, destacando que, ese reparo se había advertido según memorial radicado el 8 de abril de 2019 *“sin obtener respuesta alguna del despacho”*.

- Citó un aparte de la sentencia de 16 de diciembre de 2019 de la Corte Suprema de Justicia –Rad. 25000-22-13-000-2019-00326-01-, resaltando la importancia de la actualización del avalúo del inmueble con la finalidad de lograr un equilibrio justo de los derechos patrimoniales sometidos a litigio, por lo que, a la parte recurrente se le está vulnerando su derecho al debido proceso y defensa, además que la sentencia le genera un grave detrimento patrimonial derivado de la *“valoración inadecuada”* realizada al bien, *“toda vez que el auto de 1 de marzo que aprobó el avalúo y a partir del cual se demandó la*

*declaratoria de nulidad que no fue resuelta por el Despacho, aprobó un avalúo del año 2016, es decir, un año y nueve meses después” por valor de \$539.062.500 “y hoy más de 5 años después de haber sido presentado el avalúo”, el cual, sin perjuicio de las objeciones propuestas por el demandante en su oportunidad se presentó sin fundamento válido, por un valor inferior al avalúo catastral asignado por la Secretaría de Hacienda Distrital de Tenjo, ello contrastado al presentado de su parte con la solicitud de nulidad que no se resolvió y solicitud de actualización de esa estimación.*

- Como está probado, el valor del inmueble con el paso del tiempo y desde que se aprobó en forma irregular el dictamen, sin ordenarse la actualización, que hubiese enervado los pedimentos que no fueron atendidos, se *“incrementó de manera importante”*, por lo que continuar con el mismo genera un detrimento patrimonial el actor con fundamento en una *“decisión racional e irrazonable”*; confirmar la sentencia *“sin que hubiere resuelto la nulidad y sin haber ordenado la actualización del avalúo del inmueble, causaría un detrimento patrimonial a mi mandante”* conculcando de los derechos fundamentales a la defensa y debido proceso.

- Insistió, que se conculca el debido proceso del apelante, en tanto que se dictó la sentencia de instancia omitiendo resolver la solicitud de *“nulidad y actualización de avalúo del inmueble”* presentada el 8 de abril de 2018, por lo que, contrario a lo considerado por el *a quo*, el despacho *“omitió ordenar la obligatoria actualización del avalúo del bien, lo que conlleva a una nulidad de todo lo actuado”*, como lo afirmó en su oportunidad *“(i) Se omitió la práctica de una prueba obligatoria para poder continuar con el trámite en los términos del numeral 5 del artículo 133 del CGP, en este caso la actualización del avalúo catastral y; (ii) Se explicó la necesidad de actualizar el avalúo del inmueble con el objeto de no causar un*

*detrimento patrimonial a mi mandante con una decisión irracional e irrazonable, como la aquí apelada”.*

## 5. ALEGATOS NO RECURRENTE

Señaló, que el argumento de no haberse resuelto la nulidad reclamada por el apelante, no corresponde a la verdad, porque esa solicitud fue rechazada de plano con proveído de 11 de octubre de 2019; lo que ahora se pretende es revivir los términos o las oportunidades los cuales no se ejercitaron en el marco del trámite. Además, es falso y no corresponde a la realidad la alegación del interesado relacionada con la actualización del avalúo, dado que el abogado de la empresa inconforme, tuvo la oportunidad de ejercer su derecho de defensa y no procedió en tal sentido, como lo era, objetar la estimación presentada por la perito designada por el juzgado o incoar los recursos contra el auto que lo aprobó, siendo evidente el proceder negligente.

Respecto a la falta de respuesta sobre el pedimento de actualizar el avalúo, el juzgado de instancia si resolvió la petición el 11 de octubre de 2019, siendo rechazada de plano y sin reparo alguno oportunidad; la jurisprudencia relacionada en el recurso, no aplica al presente caso, por cuanto se hace referencia a una situación de actualización de avalúo derivada de un proceso ejecutivo, no un divisorio, siendo situaciones fácticas diferentes; la actualización en esa providencia se ordena para el remate de un bien en un proceso ejecutivo, en este asunto *“nunca salió a remate”* por cuanto los comuneros ejercieron el derecho de compra y, dentro del proceso divisorio no se encuentra ordenada la actualización de avalúos, que es aplicable al proceso ejecutivo en los términos del inciso 2 del artículo 457 del C.G.P. –antes 533 del C.P.C.-, evento que tampoco ocurrió.

## 6. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

### 6.1. COMPETENCIA:

Se encuentra radicada en esta Corporación para adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P., por ser la superior funcional del juzgado que falló la primera instancia.

Además, al llevar a cabo un control de legalidad –art. 132 C.G.P.–, encontramos satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina, para que proceda sentencia de mérito, ante lo cual, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos; igualmente, como este evento es con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia<sup>18</sup>, impone que sea restrictiva, por tanto, nos ocuparemos exclusivamente sobre los puntos que son motivo del recurso.

### 6.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Es de establecerse, si el avalúo presentado y aprobado en el proceso de la referencia, es idóneo para que los comuneros interesados ejercieran la opción de compra frente a los derechos de cuota de Andrés Gouffray Nieto y C.I. Sunshine Bouquet Colombia S.A.S. –*antes Ltda.*– equivalentes al 0.41% y 74.10%, respectivamente, teniendo en cuenta los motivos de disenso expuestos por la sociedad apelante, dadas las particularidades del caso.

### 6.3. CASO DE ESTUDIO:

---

<sup>18</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, entre otras, SC10223-2014 de 1 de agosto de 2014

Sea lo primero acotar, que el artículo 2322 y siguientes del C.C. se ocupan de regular lo atinente a la comunidad de una cosa universal o singular entre dos o más personas, que llega a su fin cuando, se logran reunir las cuotas de todos los comuneros en una sola persona, por la destrucción de la cosa común o por la división del haber común.

El artículo 1374 *ídem* preceptúa, que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; siempre podrá pedirse la partición del objeto asignado, excepto, cuando los coasignatarios hayan estipulado lo contrario, sin embargo, tal condición de proindivisión no podrá ser por más de cinco años, pero, cumplido este término podrá renovarse el pacto.

El artículo 468 del C.P.C. señalaba, que salvo lo dispuesto en leyes 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 deberá optarse por la venta.

En este asunto, la demanda fue presentada el 16 de septiembre de 2013<sup>19</sup>, por lo que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 625 del C.G.P., que reguló lo atinente al tránsito de legislación de los procesos iniciados en vigencia del C.P.C., cuyos efectos se extendieron a ciertas etapas procesales<sup>20</sup>.

Es así que, se estableció para los procesos ordinarios o abreviados, los verbales de mayor y menor cuantía, como para los ejecutivos; aplicándose

---

<sup>19</sup> Fl. 17

<sup>20</sup> La aplicación de la transición contemplada en este artículo entró en vigencia el 1° enero de 2016, ya que la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura dio tal directriz en el Acuerdo No. PSAA15-10392 del 1 de Octubre de 2015

para otros trámites, como es, el proceso divisorio, lo previsto en el numeral 5 *ejusdem*<sup>21</sup> que expone que “No obstante lo previsto en los numerales anteriores, los recursos interpuestos, la práctica de pruebas decretadas, las audiencias convocadas, las diligencias iniciadas, los términos que hubieren comenzado a correr, los incidentes en curso y las notificaciones que se estén surtiendo, se regirán por las leyes vigentes cuando se interpusieron los recursos, se decretaron las pruebas, se iniciaron las audiencias o diligencias, empezaron a correr los términos, se promovieron los incidentes o comenzaron a surtir las notificaciones.”, con lo cual, la regulación aplicable hasta que se emitiera sentencia, es la reglada en el C.P.C., tema que de por más fue zanjado en esta instancia<sup>22</sup>.

De modo que el artículo 474 del C.P.C., estatúa:

*“Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados (subrayas fuera de texto original), dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo 2336 del Código Civil. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.*

*El juez, de conformidad con el avalúo, determinará por auto que es apelable, el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a éstos para que consignen la suma respectiva en el término de diez días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de seis meses. Efectuada oportunamente la consignación, el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.*

*Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor del demandante, por valor del veinte por ciento del precio de compra, en auto que es apelable en el efecto diferido, y el proceso continuará su curso. En este caso, los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio, podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente le habría correspondido, y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores.”*

---

<sup>21</sup> Artículo 625 numeral 6° del C.G.P.

<sup>22</sup> Auto de 4 de diciembre de 2018- Cd. 2

Así las cosas, del devenir de proceso es preciso destacar que:

- Con auto de 8 de octubre de 2014<sup>23</sup> se decretó “*la división material del bien*” y se ordenó su avalúo, entre otras determinaciones, decisión que fue corregida el 28 de octubre de esa misma anualidad<sup>24</sup>, para indicar que la división era *ad valorem* y no como erradamente se anotó.

- La auxiliar de la justicia Luz Amparo Villamil Acuña, presentó dictamen pericial encomendado el 21 de abril de 2016<sup>25</sup>.

- Con auto de 28 de julio de 2016<sup>26</sup>, se corrió traslado de la pericia por tres días en los términos del artículo 238 del C.P.C. La parte demandante solicitó aclaración<sup>27</sup> y, con providencia de 7 de diciembre de 2016 se ordenó a la perito proceder en tal sentido.

- El apoderado de Rodrigo Mora Hernández, interpuso recurso de reposición<sup>28</sup>, reclamando que la aclaración era improcedente, frente a ello, con decisión de 25 de mayo de 2017<sup>29</sup>, se revocó parcialmente la determinación, ordenando a la perito aclarar lo solicitado en los literales A y B del numeral 4 del escrito presentado por el actor.

- La aclaración se presentó el 14 de agosto de 2017<sup>30</sup>, corriéndose traslado el 2 de noviembre de 2017<sup>31</sup>.

---

<sup>23</sup> Fls. 109-112

<sup>24</sup> Fl. 120

<sup>25</sup> Fls. 145-156

<sup>26</sup> Fl. 157

<sup>27</sup> Fls. 159-161

<sup>28</sup> Fl. 163

<sup>29</sup> Fls. 165-166

<sup>30</sup> Fls. 168-171

<sup>31</sup> Fl. 172

- Las partes guardaron silencio, por lo que con auto de 1º de marzo de 2018<sup>32</sup> se dispuso: *“En este orden, téngase en cuenta para la venta del inmueble el avalúo realizado por la perito VILLAMIL ACUÑA”*.

- Para el 26 de abril de 2018<sup>33</sup> se reconoció al abogado Corredor Carrillo, como apoderado de los demandados Meoz Mora Cía. S. en C., Ana Margarita Mora de Salazar, Juliana Mora de Hernández, Santiago Mora Hernández, Emilia Mora de Guzmán, Diego Mora Hernández, Pablo Andrés Mora Hernández, María Clara Mora Hernández, María Mercedes Mora Hernández, Rosita Mora Cortés, Isabel Mora de Canal y José Joaquín Mora Hernández; se admitió como cesionarios de los derechos litigiosos de Alicia Mora de Davila, con ocasión a *“la liquidación de la sociedad conyugal y adjudicación de la herencia de su cuota parte”* a María Margarita Davila de Bermúdez, Francisco Davila Mora, Laura Davila Mcallister, Alejandro Davila Mcallister, Helena Davila Mcallister y Juan Francisco Davila Mcallister -artículo 68 del C.G.P.-, y se admitieron como litisconsorte de los derechos litigiosos de la sociedad Meoz Mora y Cía. S. en C. *“en virtud de la constitución de fideicomiso civil de su cuota parte, a la fideicomisaria ANA MARÍA LONDOÑO OCHOA”*.

Asimismo, se consideró que por estar en firme el avalúo *“sería el caso señalar fecha de remate, no obstante no se ha llevado a cabo el embargo y secuestro del inmueble”*, ordenando elaborar los oficios respectivos; contra esa última decisión, el abogado Corredor Carrillo presentó los recursos de reposición y apelación, reclamando que debía determinarse el valor que sus representados debían sufragar para ejercer la opción de compra.

---

<sup>32</sup> Fl. 173

<sup>33</sup> Fl. 283

- Con proveído de 9 de julio de 2018<sup>34</sup>, se revocó el párrafo final del auto anterior, resolviendo *“Aceptar la oferta de compra del inmueble objeto de división establecido en el art. 474 del C.P.C...”* y *“Conforme a lo normado en el inciso 2º del art. 474 del C.P.C. se le otorga a los demandados que ejercen el derecho de compra el término de diez días para realizar la consignación por la suma de \$401.655.469, para cuyo efecto se requiere al apoderado discriminar el aporte que realiza cada comunero que representa con el fin de establecer en cuanto se acrecienta su porción en la respectiva sentencia”*.

- El apoderado de los oferentes<sup>35</sup>, presentó memorial acompañado de las consignaciones y determinó el porcentaje de incremento del derecho de propiedad de sus representados.

- El promotor interpuso los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra el auto de 9 de julio de 2018, alegando que la normatividad aplicable era el C.G.P.; con providencia de 10 de septiembre de 2018<sup>36</sup>, no se tramitó la reposición y se concedió la alzada.

- El Tribunal con providencia de 4 de diciembre de 2018<sup>37</sup>, confirmó el auto apelado, considerando que *“En el caso de marras debe tenerse en cuenta que el término para presentar la opción de compra respecto al bien objeto de división rige conforme al artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, pues en vigencia de esa ley fue que se profirió el auto que decretó la venta y ordenó el avalúo del mismo, siguiéndose tal trámite hasta la actualidad, sin que se pudiere aplicar de forma retroactiva el Código General del Proceso, ya que las partes no podían presentar la*

---

<sup>34</sup> Fls. 288-289

<sup>35</sup> Fls. 293-304

<sup>36</sup> Fl. 309

<sup>37</sup> Fls. 4-7 Cd. 2

*opción de compra en dicha oportunidad” y que “la opción de compra presentada por los demandados es oportuna...”.*

- La demandada C.I. Sunshine Bouquet Colombia S.A.S. *–antes Ltda.–* el 9 de abril de 2019<sup>38</sup>, revocó el poder otorgado a la abogada que los representaba, otorgando nuevo mandato al abogado Pachón Henríquez, quien presentó memorial en esa misma fecha con asunto denominado *“Solicitud de nulidad y actualización de avalúo del inmueble”*<sup>39</sup>, aportando avalúo comercial del predio para el mes de diciembre de 2018, donde se estimó en \$932.755.000.

- El 11 de octubre de 2019<sup>40</sup>, el *A quo* rechazó de plano la nulidad propuesta *“puesto que la prueba si fue decretada y practicada, en el curso de lo actuado sin que el auto de 1 de marzo de 2018 haya sido impugnado”*.

De esta manera, se tiene que el avalúo del predio La Colina y Las Posidias identificado con F.M.I. No. 50N- 17291 y que suscitó el presente trámite, fue presentado el 16 de abril de 2016 por la auxiliar de la justicia Luz Amparo Villamil Acuña, se sometió a contradicción bajo las reglas del C.P.C., siendo aprobado con decisión de 1º de marzo de 2018, por lo que transcurrió un término de un año, diez meses y quince días, interregno en el cual, se resolvieron las aclaraciones deprecadas por el actor, al igual que el recurso propuesto por el apoderado Corredor Carrillo.

Es así que, para el 7 de marzo de 2018, en oportunidad, el abogado Corredor Carrillo que representa a la mayoría de los demandados solicitó ejercer la opción de compra frente a los derechos del demandante y también,

---

<sup>38</sup> Fl. 316

<sup>39</sup> Fls. 317-323

<sup>40</sup> Fl. 369

de los demandados que no ejerzan ese derecho, tanto así que mediante providencia calendada a 9 de julio de esa misma anualidad fue aceptada la opción reclamada y, acorde con lo normado en el inciso segundo del artículo 474 citado, se les concedió el término de 10 días para consignar la suma de \$401.655.469, discriminando el aporte realizado por cada comunero, por lo que procedieron en tal sentido el 23 de julio de 2018, realizando 11 consignaciones por las siguientes sumas: \$66.574.219, \$66.574.219, \$33.287.109,50, \$66.574.219, \$33.287.109,50, \$17.184.055, \$17.184.055, \$27.513.750, \$27.513.750, \$32.206.110, \$13.756.875.

Superado el anterior trámite, el apoderado de C.I. Sunshine Bouquet Colombia S.A.S., el 9 de abril de 2019 reclamó nulidad, como también la actualización del avalúo, aportando uno nuevo para el mes de diciembre de 2018, en el que se estimó en \$932.755.000, por lo que con auto de 11 de octubre de 2019 se rechazó la nulidad, mostrando conformidad al guardar silencio.

Así, encuentra el Tribunal que la sociedad apelante no ejerció el derecho de defensa y contradicción en las oportunidades procesales a efecto de cuestionar el avalúo del predio en comento, en tanto que no presentó objeción, aclaración o adición conforme lo disponía el artículo 238 del C.P.C., como tampoco, interpuso recurso alguno contra el pluricitado auto que aprobó esa estimación -1º de marzo de 2018-.

Y siendo ello así, mal puede el apelante bajo la falacia de que el peritaje esta desactualizado, revivir las oportunidades que por desidia no aprovechó, como se destacó, si bien transcurrió más de un año desde que fuera presentada la pericia y hasta su aprobación, obedeció al trámite regular de su refutación y mal haría en endilgársele responsabilidad a los extremos de la *litis* o al juzgado, más aún, cuando también están de por medio los derechos

de los demandados que ejercitaron la opción de compra oportunamente, atendieron las reglas del citado artículo 474 del C.P.C., consignando a órdenes del juzgado el valor dispuesto con decisión de 9 de julio de 2018.

En este orden, se tiene que el avalúo comercial tenido en cuenta en el trámite fijó en la suma de \$539.062.500 –año 2016-, que en efecto es menor al del año 2013 (\$553.001.000 según la Secretaría de Hacienda de Tenjo<sup>41</sup>) y, como se expuso en el escrito de actualización presentado por el apelante para el año 2016, catastralmente estaba en \$586.062.500 y, para 2017 en \$604.279.000<sup>42</sup>, no obstante, la perito Villamil Acuña en el acápite de conclusiones de su trabajo expuso que: *“Teniendo en cuenta que el predio objeto de litis tiene una afectación de categoría ambiental por parte del Distrito de Manejo Integrado (DIM) Cerro de Juaica, la utilización de las tierras tienen limitaciones lo que conlleva a que el valor comercial se deprecie por motivos de la oferta y la demanda de comercialización del predio”*<sup>43</sup>, estando respaldado ese análisis con la respuesta dada por el Director Técnico (E) de la CAR Regional Cundinamarca según respuesta a derecho de petición elevada<sup>44</sup> y reiterado en el escrito aclaratorio, donde expuso: *“... de acuerdo a la respuesta del derecho de petición elevado ante la CAR, que anexe con el dictamen inicial se indicó que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-17291, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, presenta afectación por categorías ambientales (Art 10 del decreto 2372 del 2010) por arte del distrito de Manejo Integrado (DMI) cerro Juaica, declarada mediante acuerdo CAR No. 42 de 1999 y cuya figura de protección se formuló un plan de manejo ambiental (PM), documento aprobado por el Consejo Directivo de la CAR bajo acuerdo No. 391 de 2015...”*. Por manera que, las conclusiones y fundamentos del dictamen acogido explicaron de forma clara

---

<sup>41</sup> Fl 10

<sup>42</sup> Fl. 345 vto

<sup>43</sup> Fl. 152

<sup>44</sup> Fl. 153

y razonada el por qué del valor de la heredad para el 2016, que claramente nos persuaden de su fundamentación para que pueda ser acogido, al ser un medio de prueba conducente, pertinente y sobre todo útil, en el que se destacó las afectaciones ambientales y su relación de cara a la estimación comercial.

Por otro lado, para ofrecer respuesta a los demás motivos de disenso, se tiene que la sentencia citada con radicado 25000-22-13-000-2019-00326-01 de 16 de diciembre de 2019, de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, si bien demarca que el avalúo deberá ser reciente para someter a remate los bienes cautelados en los procesos ejecutivos y, en tratándose de procesos divisorios se puede seguir la misma línea, no es menos cierto que esos postulados de manera alguna se ciñen a la realidad procesal advertida en el caso de estudio, tal como destacó en precedencia, en tanto que la avaluación acogida respeta ese principio, comoquiera que el tiempo acaecido entre su presentación y aprobación fue de alrededor de un año y no luce desproporcionado, aunado que la diferencia frente al avalúo catastral obedeció a las características de la heredad y sus limitaciones ambientales como lo destacó la auxiliar de la justicia en su oportunidad; diferente fue, que el recurrente no ejerció oportunamente el derecho de contradicción en los términos previstos por el legislador.

Finalmente, siendo otro motivo de alzada, que se *“omitió resolver solicitud de nulidad y actualización de avalúo del inmueble radicado el 08 de abril de 2018”*, obtuvo como respuesta, la decisión calendada a 11 de octubre de 2019, donde se rechazó de plano la nulidad, señalando que *“el avalúo en efecto fue presentado el 21 de abril de 2016, mismo del que se corrió traslado a la partes en la forma prevista en el art. 238 del C.P.C., y del cual se presentó aclaración y complementación sin que haya existido reparo alguno, deviniendo su aprobación mediante auto de 1 de marzo de 2018, providencia contra la cual no fue interpuesto*

*recurso alguno... Ahora bien en lo que respecta la presunta omisión del despacho en el decreto y practica de una prueba obligatoria, lo cierto es que el avalúo referido se ordenó mediante auto de 8 de octubre de 2014, y como se señaló líneas arriba, fue practicada quedando en firme el 1 de marzo de 2018... Como se advierte, ni COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL SUNSHINE BOUQUET COLOMBIA S.A.S. se encuentra legitimada para promover nulidad alguna puesto que no hizo uso de los medios impugnatorios correspondientes contra el auto de 1 de marzo de 2018, ni el despacho ha omitido la práctica del avalúo, impidiendo la configuración de la nulidad propuesta”, iterando, que el apoderado del apelante no interpuso en esa oportunidad los recursos procedentes y, tampoco solicitó aclaración y/o adición si estimaba que la respuesta era incompleta, lo que deja sin sustentó el reparo en particular.*

En consecuencia, ante el fracaso de la alzada, se impone, **confirmar** la sentencia de primera instancia, con costas a cargo de la apelante, incluyendo como agencias en derecho la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) –numeral 1º artículo 365 del C.G.P.-.

## 6. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: Confirmar** la sentencia de 11 de febrero de 2021, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Funza – Cundinamarca, de conformidad con los motivos consignados en esta providencia.

**SEGUNDO: Condenar** en costas a la parte apelante C.I. Sunshine Bouquet Colombia SAS *–antes Ltda.–* y en favor de los demandados que ejercieron la opción de compra. Fijar como agencias en derecho de esta instancia, la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000), que se han de incluir en la correspondiente liquidación. Óbrese de acuerdo a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

**TERCERO:** Oportunamente por secretaría, **devolver** el expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
**Magistrado Ponente**

*Pablo I. Villate M.*

**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**  
**Magistrado**



**JUAN MANUEL DUMÉZ ARIAS**  
**Magistrado**