

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA

CÓDIGO 253863103001

CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206, CEL. 3133884210, TEL. 3532666 EXT.51340

jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, agosto 24 de 2023

CLASE DE PROCESO:	DECLARATIVO- DIVISIÓN AD VALOREM
RADICACIÓN:	253863103001-2017-00156-00
DEMANDANTE:	JENNY CAROLINA VAN DOORNE GONZÁLEZ
DEMANDADOS:	ROSA NELLY GONZÁLEZ SIMBAQUEVA Y OTROS

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a decidir sobre la división de la cosa común deprecada en el proceso de la referencia, para lo cual cuenta con los siguientes,

II. ANTECEDENTES

JENNY CAROLINA VAN DOORNE GONZALEZ actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda de división contra ROSA NELLY GONZALEZ SIMBAQUEVA, YULY ANDREA GONZALEZ SIMBAQUEVA, CONSUELO SIMBAQUEVA, GUILLERMO SIMBAQUEVA y la ASOCIACIÓN DE OBRAS SOCIALES NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO, a fin de que se ordene la **división ad valorem** del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-279 ubicado en la CARRERA 8 No. 7-54/56/58 del Municipio de El Colegio-Cundinamarca.

El Despacho en auto del 3 de octubre de 2017 (fl. 121 PDF 1), dispuso la admisión de la demanda, ordenando la inscripción de la misma en el folio de matrícula del bien objeto de división y la notificación de aquella a los demandados.

La accionada ROSA NELLY GONZALEZ SIMBAQUEVA, se notificó personalmente de la demanda (FL. 171 ibid.) y dentro del término de traslado guardó silencio; por su parte, YULY ANDREA GONZÁLEZ SIMBAQUEVA, CONSUELO SIMBAQUEVA, GUILLERMO SIMBAQUEVA y la ASOCIACIÓN DE OBRAS SOCIALES NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO, se notificaron personalmente del auto admisorio y dentro del término correspondiente no presentaron oposición a la división, pero sí objetaron el dictamen pericial aportado con la demanda (fl. 106 a 111, 133 a 136, 141 a 144, 149 a 152, y 161 a 164).

El 3 de diciembre de 2019 se adelantó la audiencia de interrogatorio al perito que presentó la experticia allegada junto a la demanda y ante la incomparecencia del auxiliar de la justicia, mediante providencia del 27 de enero de 2020 se declaró sin valor ni efecto el dictamen pericial objetado por los demandados, disponiendo por ende, nombrar un nuevo perito evaluador, a fin de que allegara una nueva experticia en la que se definiera el avalúo comercial del predio objeto de la *litis*.

Mediante auto del 10 de diciembre de 2020 se designó como perito evaluador a CARLOS DAVID NIETO M, quien mediante dictamen pericial del 18 de marzo de 2021 estableció un valor comercial del predio equivalente a \$1.305.708.076,00.

Corrido el respectivo traslado del dictamen pericial allegado al plenario, el apoderado de YULY ANDREA GUTIÉRREZ SIMBAQUEVA y CONSUELO SIMBAQUEVA presentó oposición al dictamen, por lo que el 27 de abril de 2023 se llevó a cabo la diligencia de que trata el artículo 409 del C.G.P.

III. CONSIDERACIONES

Respecto de la división de bienes, disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del Código Civil:

“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

“Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

Igualmente, los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, desarrollan las normas sustanciales transcritas, refiriendo lo siguiente:

“ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”

“ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA. 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 procederá la venta.”

Por último, el artículo 409 *ibídem*, señala que si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división ad valorem o la simple división material, y que solo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, se convocará a audiencia y en ella decidirá.

Conforme a lo previsto en el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los condueños de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, salvo convenio al respecto, y bajo las limitaciones previstas en la ley. Por lo anterior, el art.

406 y 407 de la Ley 1564 de 2012 establecen que todo comunero puede pedir la división material, siempre y cuando ésta no desmerezca los derechos de los condueños, o la venta de la cosa común, en cuyo caso la demanda deberá dirigirse en contra de los demás comuneros.

En ese orden de ideas, se tiene que el objeto del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión de alguna de las siguientes dos (2) formas:

- Mediante la partición material de cosa común, en cosas singulares que sean acordes a la cuota parte de la que cada comunero sea dueño.
- A través de la venta del bien comunitario, para que su producto se distribuya entre los copropietarios, de acuerdo con su cuota parte.

De igual suerte el inciso segundo del artículo 409 del Código General del Proceso, prevé *“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”*, hipótesis legal cuyo trasunto subyace en que el legislador presume que quien guarda silencio ante una pretensión de este tipo, se aviene integralmente a la misma.

Finalmente debe destacarse que el proceso divisorio cuenta con normas procesales especiales, presupone la existencia de un derecho de propiedad profesada por varios sujetos y es un asunto eminentemente liquidatario y no de conocimiento, por lo que las oposiciones, equiparables a las excepciones de mérito que pueden elevarse por la parte demandada, se limitan a unas pocas hipótesis, cuales son las de *“exigibilidad antes del plazo en el caso de pacto de indivisión, cosa juzgada o división material anterior de común acuerdo, entre otras”*¹. Así, cualquier oposición tendiente a desconocer el derecho de propiedad de una de las partes del proceso, debe adelantarse a través de alguno de los procesos judiciales dispuestos para ello.

Ahora, para iniciar el análisis del caso puesto en consideración de este Despacho, ha de señalarse que los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

En este orden de ideas, toda vez que en este asunto se encuentra acreditada la existencia de comunidad sobre el inmueble objeto de la litis y que los accionados y no plantearon oposición a la almoneda del inmueble, debe darse aplicación a la norma en cita y decretar la venta en pública subasta del predio ubicado en la CARRERA 8 No- 7-68/72/74 , identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 166-2793 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de La Mesa, ubicado en el casco urbano del Municipio de El Colegio (Cundinamarca), para lo cual se ordenará su secuestro y posterior avalúo, según lo previsto en el artículo 411 *ibídem*.

De otra parte, se advierte desde ya, que no es en esta etapa procesal en la que se deberá resolverse sobre la actualización del avalúo presentado el 18 de marzo de 2021, por cuanto tal materia sólo es objeto de pronunciamiento, una vez en firme esta providencia y conforme lo disponen los artículos 411 y 444 del C.G. del P.

En efecto, véase que, dentro del presente asunto no se discute el reconocimiento de mejoras, y por ende resulta improcedente en esta etapa procesal, entrar a establecer el valor comercial del predio, o si hay lugar a reconocer el valor de las mejoras realizadas por algunos de los comuneros. A su turno, fijar el avalúo comercial podría tener relevancia

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio, Procedimiento Civil Parte General, novena edición, Dupré Editores, 2012, Pág. 373.

en esta etapa procesal, solo sí alguno de los demandados hiciese uso del derecho de compra de que trata el artículo 414 del C.G.P. No obstante, incluso en dicho supuesto, correspondería al juez, en una providencia posterior y no en este auto, entrar a determinar el avalúo comercial del predio, el derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que ofrecieren hacerlo.

Finalmente, resta señalar que el artículo 411 del C.G.P. dispone que, luego de secuestrado el predio objeto de la división, se procederá a su remate según las reglas establecidas para el proceso ejecutivo, es decir, es luego del secuestro del inmueble (y siempre y cuando las partes no hubiesen hecho ejercicio del derecho de compra) que habrá de definirse el valor comercial del predio para su almoneda, siguiendo para ello las formas propias del avalúo de inmuebles que establece el artículo 444 *ibídem*, o incluso, fijándose su valor de común acuerdo entre todos los comuneros, según lo permite el inciso segundo del ya citado artículo 411.

IV. DECISIÓN

Por lo discurrido y, sin entrar en mayores disertaciones, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN AD-VALOREM del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-2793, ubicado en la CARRERA 8 No- 7-68/72/74 del Municipio de El Colegio, Cundinamarca, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con Predio identificado con cedula catastral número 25245010000000024000700000000000 y con nomenclatura Carrera 8 #7-78, en extensión de 40.00 metros aproximadamente. Este lindero lo define muro divisorio; POR EL ORIENTE: Con Predios identificados con las cedulas catastrales números 25245010000000024017000000000000, 52450100000000240620000000000000, 25245010000000024021000000000000, 25245010000000024022000000000000, en extensión de 14.60 metros aproximadamente. Este lindero lo define muro divisorio; POR EL SUR: Con Predio identificado con cedula catastral número 25245010000000024090190000000000 y con nomenclatura Carrera 8 #7-56, en extensión de 40.00 metros aproximadamente. Este lindero lo define muro divisorio; POR EL OCCIDENTE: Con carrera 8, en extensión de 9.25 metros aproximadamente. Este lindero lo define la fachada de la construcción.

SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del bien, una vez sea secuestrado en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiéndole que la base inicial para hacer postura será el 100% del avalúo. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, los demandados podrán hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme el remate, distribúyase el producto entre los condueños.

TERCERO: ORDENAR el secuestro del inmueble objeto de esta acción e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-2793. Para que tenga lugar la diligencia en mención, se comisiona al señor Juez Promiscuo Municipal de El Colegio, Cundinamarca, y se designa como secuestre a MARIO HÉCTOR MONROY RODRÍGUEZ al cual se le señalan como honorarios provisionales la cantidad de veinte salarios mínimos legales diarios vigentes (20 s.m.l.d.v.).

Por secretaría, LÍBRESE DESPACHO COMISORIO anexando al mismo, copia de este auto, así como de las demás piezas procesales que se soliciten. Inclúyase en el comisorio: i) cédula y/o NIT de las partes, y ii) la advertencia al comisionado de que debe comunicar al auxiliar de la justicia nombrado, su designación en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

El auxiliar de la justicia MARIO HÉCTOR MONROY RODRÍGUEZ, puede ser notificado en la Calle 3 No. 4-37 de San Antonio del Tequendama, teléfono celular No. 3124580814 y correo electrónico mhmr838@hotmail.com. Se advierte que la notificación del nombramiento del auxiliar de la justicia deberá realizarse en la forma indicada en el Art. 49 del C.G. del Proceso, haciendo constar el hecho en las diligencias, así mismo, deberá informarse la fecha y hora designados para la realización de la diligencia a la parte demandante y al secuestro designado. Se insta a la parte interesada para que, junto al respectivo despacho comisorio remita al Comisionado el presente proveído digitalizado y documentos donde consten los linderos de los inmuebles y demás datos que identifiquen el inmueble materia de la comisión. Líbrese el despacho comisorio.

TERCERO: Una vez se haya realizado el secuestro se proveerá sobre el avalúo y venta del inmueble objeto de este proceso.

NOTIFÍQUESE,

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **f6504717d51671e86b48daedb4ac108935379d35875506ef4998a39b7e979e06**

Documento generado en 24/08/2023 06:43:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>