

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintiséis (26) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente: 2020-00244

Procede el Despacho a decidir sobre la viabilidad de decretar la división material solicitada por JUAN ENRIGUE FIGUEROA DESTRE, MARÍA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY y la sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., contra los herederos determinados de EDUARDO MONROY GALEANO y ESTHER FAJARDO DE MONROY (q.e.p.d.), ARMANDO MONROY FAJARDO, CAMILO MONROY FAJARDO, MARÍA VICTORIA MONROY FAJARDO (también como copropietaria); EDUARDO ANDRÉS MONROY CORREA y LAURA MONROY ACEVEDO como herederos determinados de EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO (q.e.p.d.); MARÍA ANTONIETA, JUAN CAMILO y JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY, en calidad de herederos determinados de EMILIA MARÍA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA (q.e.p.d.) y LUIS ALEJANDRO TOVAR ZAMBRANO; como los herederos indeterminados de EDUARDO GALEANO MONROY, ESTHER FAJARDO DE MONROY, EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO y EMILIA MARÍA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA, respecto de los bienes identificados con folios Nos. 50N-137884 y 50N-137885.

ANTECEDENTES

1. Los demandantes pretenden la división material de los inmuebles identificados con los folios de matrícula N°50N-137885 y 50N-137884, denominados Lotes 1 y 2 La Morena Casablanca Suba, respectivamente, ubicados en esta ciudad, y conforme al dictamen pericial y planos aportados con el pliego, aplicando los porcentajes de propiedad que cada comunero tiene a su favor¹.

2. Mediante auto del 6 de mayo de 2022² se admitió la reforma a la demanda divisoria de bien inmueble impetrada por JUAN ENRIGUE FIGUEROA DESTRE, MARÍA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY y la sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., contra los herederos determinados de EDUARDO MONROY GALEANO y ESTHER FAJARDO DE MONROY (q.e.p.d.), ARMANDO MONROY FAJARDO, CAMILO MONROY FAJARDO, MARÍA VICTORIA MONROY FAJARDO (también como copropietaria); EDUARDO ANDRÉS MONROY CORREA y LAURA MONROY ACEVEDO como herederos determinados de EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO (q.e.p.d.); MARÍA ANTONIETA, JUAN CAMILO y JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY, en calidad de herederos determinados de EMILIA MARÍA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA (q.e.p.d.) y LUIS ALEJANDRO TOVAR ZAMBRANO; como los herederos indeterminados de EDUARDO GALEANO MONROY, ESTHER FAJARDO DE MONROY,

¹ Archivo 098 del cuaderno principal.

² Archivo 116.

EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO y EMILIA MARÍA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA, disponiéndose la inscripción de la demanda en aplicación a lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso, la cual efectivamente se materializó, tal como consta en las anotaciones 020 y 021 de los certificados de tradición y libertad de los bienes objeto del proceso³.

3. Los convocados JORGE ENRIQUE, JUAN CAMILO y MARÍA ANTONIETA FIGUEROA MONROY se notificaron de la citada decisión a través del aviso que regula el artículo 292 *ejusdem*, quienes guardaron silencio. Por su parte, los demandados ARMANDO MONROY FAJARDO, EDUARDO ANDRÉS MONROY CORREA y MARÍA VICTORIA MONROY FAJARDO, una vez enterados por anotación en el estado, dieron contestación a la demanda de forma extemporánea⁴.

Seguidamente, los demandados JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY y CAMILO MONROY FAJARDO, vinculados de forma personal y por conducta concluyente, no se opusieron a las pretensiones de la demanda. Igualmente, los comuneros LUIS ALEJANDRO TOVAR ZAMBRANO, LAURA MONROY ACEVEDO [heredera determinada de Eduardo Monroy Fajardo] y los herederos indeterminados de EDUARDO MONROY GALEANO, ESTHER FAJARDO DE MONROY, EMILIA MARÍA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA y EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO (q.e.p.d.), una vez notificados del auto que admitió la demanda a través del curador *ad-litem* designado, durante el término de traslado concedido por la ley contestaron la demanda proponiendo únicamente la excepción genérica⁵.

4. Es así como, en proveído del 25 de septiembre de la pasada anualidad se dispuso dar continuidad al trámite⁶, atendiendo que en la única contestación a la demanda que se tuvo en cuenta no se propuso una excepción concreta, ni se alegó pacto de indivisión o refutó el dictamen pericial presentado con la demanda.

CONSIDERACIONES

1. La acción a la que se ha acudido es aquella a que se refiere el artículo 406 del Código General del Proceso, consagrada a favor de todo comunero, el cual, conforme a dicha disposición *“puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto”*.

Lo anterior es así porque ningún comunero está obligado a permanecer en indivisión de la cosa de la que es propietario, y puede reclamar la división de la misma cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento y, en los restantes eventos, la venta en pública

³ Archivo 204.

⁴ Archivos 159, 174 y 203.

⁵ Archivos 194 y 203.

⁶ Archivo 203.

subasta para que el precio se distribuya entre los condueños. Así, la acción de alguno de los comuneros resulta viable cuando exterioriza su voluntad de no querer continuar o permanecer en indivisión.

Indica además el citado canon, que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, siendo necesario acompañar la prueba de que demandante y demandado tienen la calidad de *dómines* del bien o de los bienes comunes, y si se trata de bienes sujetos a registro, debe presentarse adicionalmente el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición para un período de diez años, si fuere posible –artículos 2333 y siguientes del Código Civil y 406 del estatuto procesal-.

Respecto al objeto del juicio divisorio, esta Corte ha sostenido⁷:

“(...) [E]n efecto, como ninguno de quienes tengan la calidad de comunero de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, cualquiera de ellos puede pedir su repartimiento, salvo que se haya celebrado pacto en contrario por los respectivos copartícipes. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, ese compromiso de compartir la titularidad del derecho en común no puede sobrepasar el plazo máximo de cinco años, aunque es viable su renovación”.

“[D]icha desmembración puede lograrse de dos maneras; una, mediante la división material y otra, a través de la venta en pública subasta (...)”.

“[A]quella implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta, por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos”.

2. La acción impetrada propende por la división material de los bienes inmuebles señalados en precedencia, los cuales, en común y proindiviso, pertenece a ambos extremos procesales, de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión.

Con el escrito de demanda se aportó dictamen pericial de avalúo y el trabajo de partición material de los 2 predios⁸, en donde se estableció el siguiente valor comercial de los mismos:

7 Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia STC-2020 del 6 de mayo de 2020. ID 694603. Radicado T 761122130022020-00017-01. M.P.: Luis Armando Tolosa Villabona.

⁸ Páginas 266 a 321 del archivo 001.

6.1. Predio Matrícula 50-137884.

Descripción	Área	Vr m2	Vr Total
Terreno	313.039.51 m2	\$260.000,00	\$81.390.272.600
Valor Total			\$81.390.272.600

Este predio de acuerdo a las características urbanísticas, su ubicación, entorno, vías de acceso, proyección a futuro, tiene un valor Comercial actual de: \$81.390.272.600, M/cte.

6.2. Predio Matrícula 50-137885

Descripción	Área	Vr m2	Vr Total
Terreno	99.111.78 m2	\$260.000,00	\$25.769.057.600
Valor Total			\$25.769.057.600

Este predio de acuerdo a las características urbanísticas, su ubicación, entorno, vías de acceso, proyección a futuro, tiene un valor Comercial actual de: \$25.769.057.600, M/cte.

Según la experticia, se propone dividir materialmente cada uno de los predios de mayor extensión, en 3 lotes de menor extensión, en este sentido:

A). INMUEBLE 50N-137884

Lote No. 1, que hace parte del predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria 50N-137884

Descripción	Área	Vr m2	Vr Total
Terreno	65.987.24 m2	\$260.000,00	\$17.156.682.400
Valor Total			\$17.156.682.400

Este predio de acuerdo a las características urbanísticas, su ubicación, entorno, vías de acceso, proyección a futuro, tiene un valor Comercial actual de: \$17.156.682.400, M/cte.

Lote No. 2, que hace parte del predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria 50N-137884

Descripción	Área	Vr m2	Vr Total
Terreno	143.569.53 m2	\$260.000,00	\$37.328.077.800
Valor Total			\$37.328.077.800

Este predio de acuerdo a las características urbanísticas, su ubicación, entorno, vías de acceso, proyección a futuro, tiene un valor Comercial actual de: \$37.328.077,800, M/cte.

Lote No. 3, que hace parte del predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria 50N-137884

Descripción	Área	Vr m2	Vr Total
Terreno	103.482.74 m2	\$260.000,00	\$26.905.512.400
Valor Total			\$26.905.512.400

Este predio de acuerdo a las características urbanísticas, su ubicación, entorno, vías de acceso, proyección a futuro, tiene un valor Comercial actual de: \$26.905.512.400, M/cte.

B). INMUEBLE 50N-137885

Lote No. 1, que hace parte del predio de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria 50N-137885

Descripción	Área	Vr m2	Vr Total
Terreno	4.012.76 m2	\$260.000,00	\$1.043.317.600
Valor Total			\$1.043.317.600

Este predio de acuerdo a las características urbanísticas, su ubicación, entorno, vías de acceso, proyección a futuro, tiene un valor Comercial actual de: \$1.043.317.600, M/cte.

predio individual a cada comunero, sino la continuación de la comunidad en terrenos más pequeños compartidos por varios copropietarios primigenios.

Nótese como, por ejemplo, el lote No. 1 desprendido del folio 50N-137884, se adjudica entre los demandantes Juan Enrique Figueroa Deste [40%], María Antonieta Figueroa Monroy [10%], Juan Camilo Figueroa Monroy [10%] y De La Espriella & Medina Abogados S.A.S. [40%], permaneciendo en comunidad, de la misma forma en que se propone con lo demás predios.

El Despacho considera que en el asunto de marras no se torna procedente la división deprecada de forma principal y subsidiaria, ya que, de las normas en cita, se extrae que la finalidad del proceso divisorio es terminar con la comunidad de forma definitiva, ya sea dividiendo el inmueble en proporción a los derechos individuales de cada comunero, si es posible, o decretando su venta en pública subasta para repartir el producto.

De otra parte, no es claro el porcentaje de propiedad que le corresponde a cada comunero sobre los predios objeto de división, atendiendo que en el dictamen pericial se limitaron a transcribir la información registrada en los certificados de libertad y tradición, sin que se especificara cuál porcentaje del 100% de los inmuebles les correspondería a cada uno. Tampoco se explicó si la extensión de los predios se ajusta a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, teniendo en cuenta su ubicación y su posible destinación.

En ese orden, se denegará la división material pretendida de forma principal y subsidiaria.

5. No obstante, en aplicación del artículo 407 del estatuto procesal general, se verificará si es viable decretar la división *ad valorem* o por venta de los predios ya mencionados.

Rechazadas las excepciones de mérito impetradas por la parte demandada en virtud a su extemporaneidad, y sin haberse presentado solicitud de reconocimiento de mejoras sobre el bien pretendido a dividir, es pertinente dar viabilidad a su venta en pública subasta, máxime cuando no es menester decretar pruebas, comoquiera que no hay petición de las partes sobre el particular, donde la instrumental que obra en el infolio es pertinente para despachar favorablemente este tipo de división. Igualmente, se observa que no hubo controversia frente al avalúo de los inmuebles allegado con la demanda, por lo que, conforme lo prevé el inciso 1º del artículo 411 del Código General del Proceso, el mismo será tenido en cuenta para los efectos pertinentes en las sumas de **\$81.390'272.600** para el folio 50N-137884 y **\$25.769'057.600** para el folio 50N-137885⁹.

6. Como consecuencia, considerando que no existe pacto de indivisión entre los comuneros, y que los predios no son susceptibles de división

⁹ Página 285 del archivo 001.

material en los términos deprecados en la demanda, se decretará su venta en subasta. Finalmente, no se condenará en costas a la parte demandada por no aparecer causadas, en los términos del numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso.

Por lo discurrido, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR la división material, tanto principal como subsidiaria, por las razones esbozadas en la parte considerativa.

SEGUNDO: DECRETAR la venta en pública subasta y la división *ad valorem* de los inmuebles identificados con los folios de matrícula N°50N-137885 y 50N-137884, denominados Lotes 1 y 2 La Morena Casablanca Suba, respectivamente, y ubicados en esta ciudad, cuyos linderos se describen en la demanda y en el avalúo aportado.

TERCERO: FIJAR como avalúo de los bienes inmuebles descritos en el numeral anterior las sumas de **\$81.390´272.600** para el folio 50N-137884 y **\$25.769´057.600** para el folio 50N-137885

CUARTO: DECRETAR el secuestro de los citados inmuebles. Para que tenga lugar la diligencia en mención, se comisiona únicamente a los Jueces de Civiles Municipales 087, 088, 089 y 090 de esta ciudad– Reparto, creados por el Acuerdo PCSJA22-120028 y/o Inspecciones de Policía y/o Alcalde Local de la zona respectiva, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso, quien cuenta con amplias facultades para el desarrollo de la diligencia aquí ordenada inclusive la de nombrar secuestre, al cual se le señalan como honorarios provisionales la suma de 10 salarios mínimos legales diarios vigentes.

Por secretaría, líbrese DESPACHO COMISORIO anexando copia de este auto, así como de las demás piezas procesales que se soliciten.

QUINTO: SIN condena en costas.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 009 fijado el 29 de ENERO de 2024 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **b6ff52380c54e03d9b606d1ef64f9a4ac622a0f7bcc283d4f7d4fe27e8a9cbd**

Documento generado en 26/01/2024 04:58:38 PM

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