RECURSOS DE REPOSICIÒN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÒN PROCESO DIVISORIO 2020 00244

BELISARIO GOMEZ MORALES <belisario201@hotmail.com>

Jue 1/02/2024 4:57 PM

Para:Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (2 MB)

20240201162328817.pdf;

Envío Recurso

BELISARIO GOMEZ MORALES
Apoderado judicial parte demandante

Señora:
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA, D. C.
E. S. D.

REF: División Material. De: Juan Enrique Figueroa Deste, y Otros. **Vs.** María Victoria Monroy Fajardo, y Otros. Expediente: 2020-0244.

BELISARIO GÓMEZ MORALES, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17´122.978 de Bogotá, abogado en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 27.875 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; obrando como apoderado judicial de la parte actora y estando dentro de la oportunidad legal previsto en el artículo 318 inciso tercero del Código General del Proceso, interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN y en SUBSIDIO EL DE APELACIÓN,** contra la providencia adiada 26 de enero de 2024, notificada por anotación en estado No.009 del 29 de enero de 2024, mediante el cual **NEGO LA DIVISION MATERIAL,** tanto principal como subsidiaria, y **DECRETO** la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de división; fijó el avalúo, decreto el secuestro de los citados inmuebles; conforme a los siguientes planteamientos de orden fáctico y legal.

I. AUTO RECURRIDO

El despacho en providencia de fecha 26 de enero de 2024, **NEGO LA DIVISION MATERIAL,** tanto principal como subsidiaria, y **DECRETO** la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de división; fijó el avalúo, decreto el secuestro de los citados inmuebles.

Para NEGAR la PARTICIÓN MATERIAL de los bienes inmuebles (pretensión principal y subsidiaria), sostuvo como argumento principal, entre otras consideraciones, lo siguiente:

1) "En el asunto no se busca terminar el cuasicontrato de comunidad, pues la división propuesta no se asigna un predio individual a cada comunero, sino la continuación de la comunidad en terrenos más pequeños compartidos por varios copropietarios primigenios. (cita como ejemplo, el Lote 1). Considera que no se torna procedente la división deprecada en 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".

2) "De otra parte, no es claro el porcentaje de propiedad que le corresponde a cada comunero sobre los predios objeto de división, atendiendo que los dictámenes periciales 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 le correspondería a cada uno."
3) 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."
4) "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 (...) donde la instrumental que obra en el infolio es pertinente para despachar favorablemente este tipo de división".
5) "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 1° 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-137885.

II. FUNDAMENTOS RECURSO DE REPOSICIÓN

Para mejor comprensión del recurso de reposición y subsidiario de apelación, me referiré a cada punto central para la negativa de la PARTICIÓN MATERIAL, conforme a los siguientes fundamentos de orden fáctico y jurídico.

1 – CONTINUACIÓN DE LA COMUNIDAD.

- Normatividad.

El arts. 406 del Código General del Proceso, señala que 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 demandados son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará certificado del registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de veinte años si fuere posible.

A su turno el art. 407 del Código General del proceso, consagra "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."

El artículo 1374 del Código Civil, consagra: "Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario (...)"

El artículo 2335 del Código Civil, señala: "La división de las cosas comunes, y los derechos y obligaciones que de ellas resultan, se sujetarán a las disposiciones de los artículos siguientes, y en todo aquello a que por estas no se provea, se observarán las reglas de la partición de la herencia."

Por su parte, el artículo 2338 del Código Civil, establece: "Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos, y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos, verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes: 1ª) El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión (...) 3ª) Si alguno de los comuneros pidieren se les adjudiquen las suertes en un solo globo, así se verificará, y

Conforme al artículo 2340 del Código Civil, la comunidad termina:

1°) Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona;

2°) por la destrucción de la cosa común;

3°) Por la división del haber común.

El artículo 508 del Código General del Proceso, respecto de las reglas para el partidor, dispone: "(...) 3) Cuando existan especies que no admitan división o cuya división la haga desmerecer, se hará la adjudicación en común y pro indiviso. (..)"

De la anterior normatividad se desprende:

La partición, es la que tienen los coasignatarios para pedir que se ponga fin al estado de indivisión, esto es, a la situación que se da cuando dos o más tienen derecho de cuota sobre una misma cosa.

Lo que se pretende es precisamente que se ordene la partición, cuyo objeto es liquidar y distribuir el caudal poseído en común, en los términos que se asigne a cada asignatario bienes que corresponden a cada derecho de cuota de cada copartícipe en la comunidad.

Como resultado los copropietarios o coasignatarios de un bien determinado o de un patrimonio, ponen fin a la indivisión, sustituyendo a favor de cada quien, la parte que tenía sobre la totalidad del bien o patrimonio, por una parte o porción material diferente de aquella, de allí que el que provoca la partición es menester que sea coasignatario, que tenga derecho actual y no una mera expectativa,

Desde antaño las normas legales permiten la división material siempre que los bienes puedan deslindarse adecuadamente en porciones y éstas ofrezcan un buen provecho o rendimiento, como establecieron los artículos 2334 o 2340 del Código Civil, y que ahora reitera el precepto 407 del Código General del Proceso: "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.

Ha de ser cuidadosa la interpretación de estos preceptos, ya que no debe considerarse como regla general que cualquier división material conlleva desmerecimiento de la propiedad, pues en cada caso deben observarse criterios objetivos, sobre todo técnicos, para deducir la inconveniencia de la partición física sin perder de vista que las normas lejos de procurar un mantenimiento de unidad a ultranza, también protegen la posibilidad de que cada comunero pueda quedar con una porción del bien para su propio beneficio y, por consiguiente, que si la partición física es posible y se invoca por algunos comuneros, debe hacerse e inclusive preferirse.

En nuestro caso, se pretende la PARTICIÓN MATERIAL de 2 bienes inmuebles, que se identifican así:

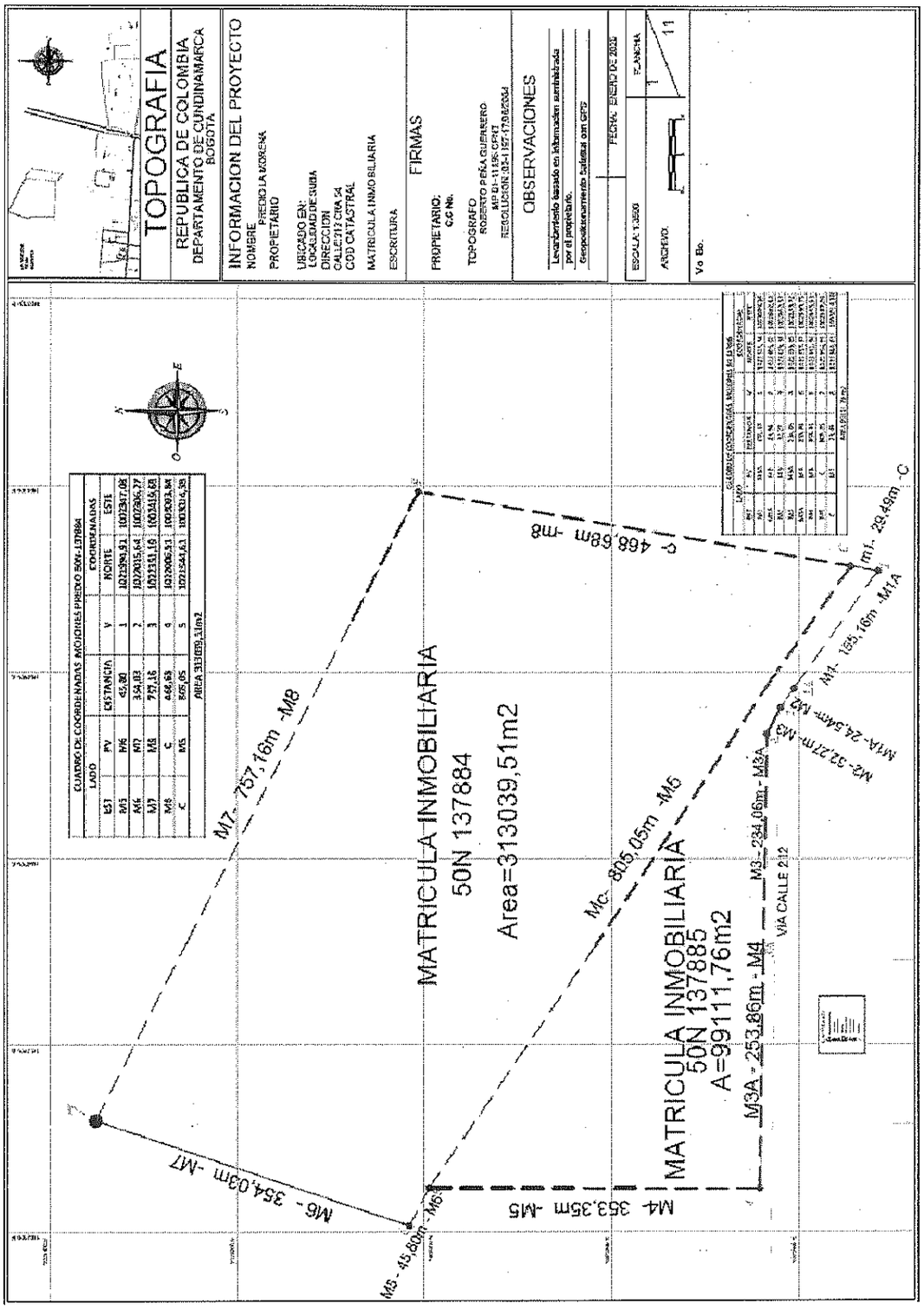
A.- Bien inmueble que hizo parte de la hacienda denominada "EL JARDIN", globo que se denomina "LA MORENA" con código postal 111166, con Cédula Catastral No. 10710201060000000, Código de sector número 10710201060000000, SHIP No. AAA02670PJH, con un área o cabida superficiaria de cuarenta y nueve fanegadas y dos mil ochocientas sesenta y siete varas cuadradas (49 fgs. 2867 V. 2) o sean treinta y una hectáreas y cinco mil

cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados (31 Hs. 5.434 Mtrs. 2), identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **50N-137884** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. (La cabida y linderos son tomados del respectivo folio de matrícula y escrituras públicas).

B.- Predio conocido con el nombre de la "ESPERANZA" hizo parte del fundo denominado "EL OTOÑO" globo de terreno que se llama "LA MORENA" con código postal 111166, con Cédula Catastral 10710200141000000000, código de sector 107102014100000000, SHIP AAA02670NKL, con un área o cabida superficiaria aproximada de quince fanegadas y cinco mil ochocientos setenta y dos varas cuadradas (15 fgs. 5.872 V 2) o sean nueve hectáreas y nueve mil setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados (9 Hs. 9758 mtrs. 2); predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **50N-137885** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. (La cabida y linderos son tomados del respectivo folio de matrícula y escrituras públicas).

PLANO TOPOGRAFICO INMUEBLES OBJETO DIVISION

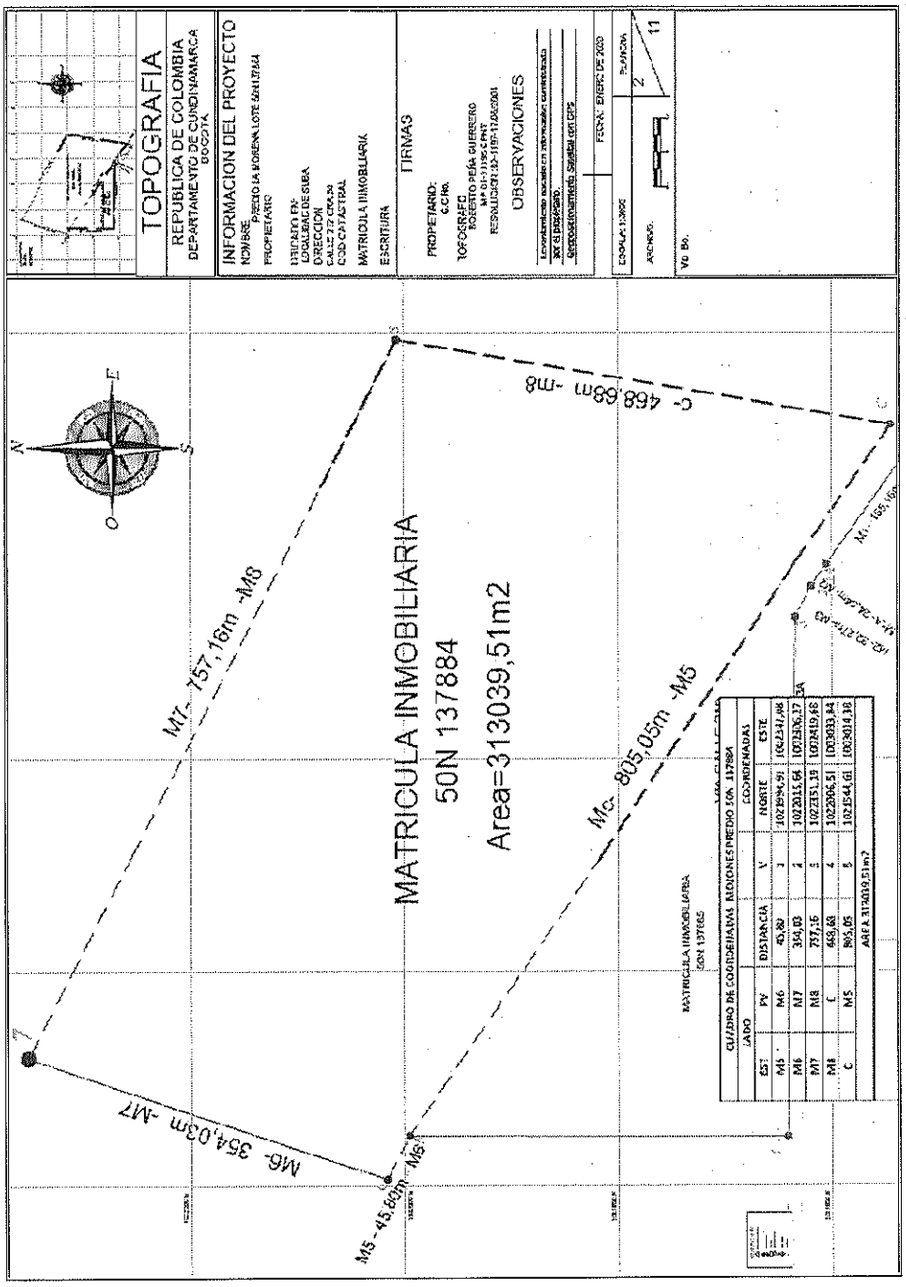
Plano que corresponde a los predios con matrículas inmobiliarias 50N– 137884 y 50N-137885, con una ubicación contigua.



Conforme a la **PARTICIÓN MATERIAL**, rendida por el perito los citados bienes inmuebles, se parten materialmente así:

PLANO TOPOGRAFICO INMUEBLE 50N-137884

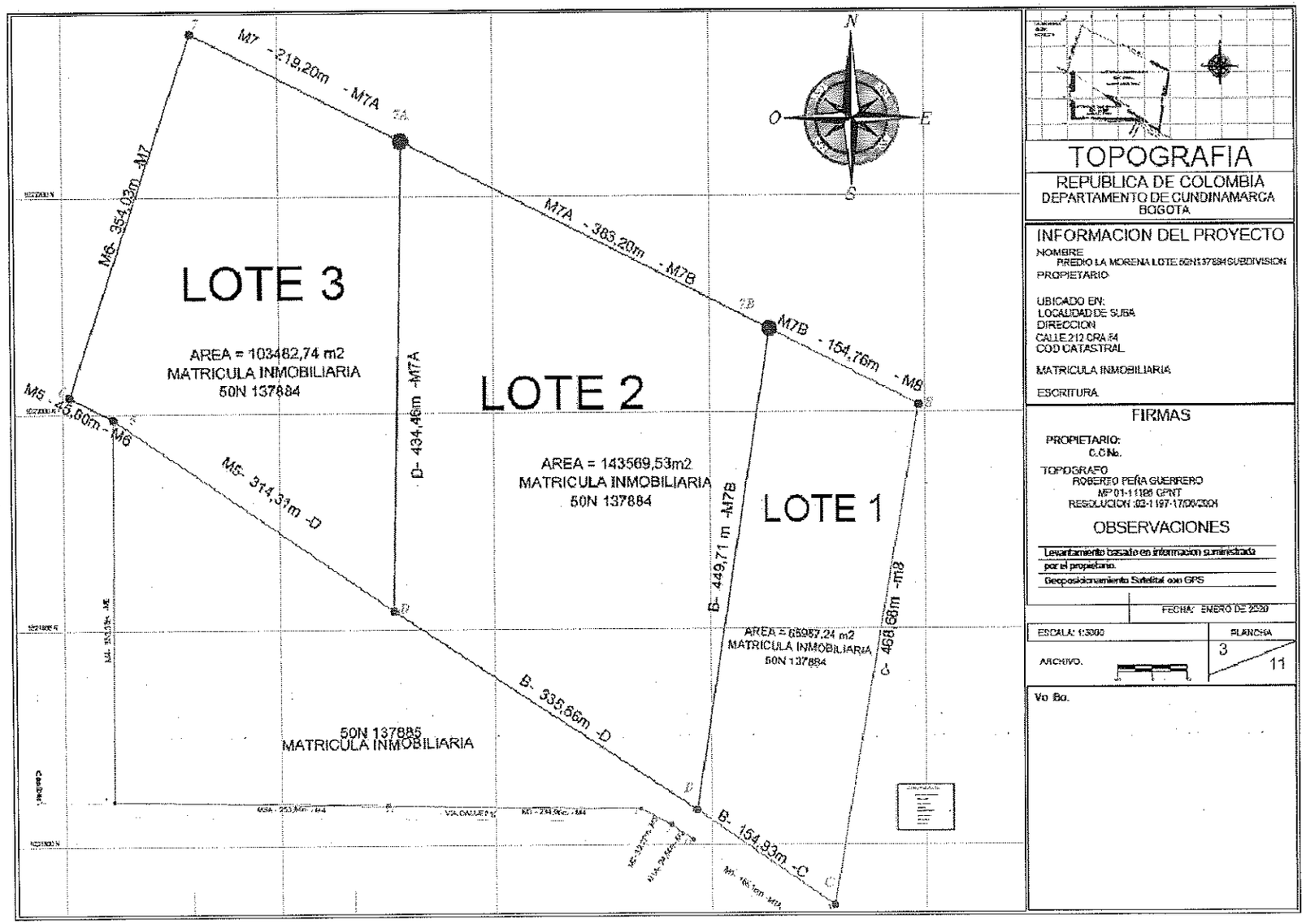
Plano que corresponde a la matrícula inmobiliaria 50N-137884, con un área de 313.039.51 metro cuadrados y linderos generales tomados del certificado de tradición y libertad.



Este predio se dividirá o partirá en tres (3) lotes, como consta en el plano topográfico, cuya ubicación, área, avalúo y linderos especiales a partir de la división quedará así:

Plano que corresponde a la división material del predio con matrícula 50N – 137884, que se divide en tres lotes. Lote 1, Lote 2 y Lote 3.

EL LOTE 1



TOPOGRAFIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
BOGOTA

INFORMACION DEL PROYECTO

NOMBRE
PREDIO LA MORENA LOTE 50N137884 SUBDIVISION
PROPIETARIO

UBICADO EN:
LOCALIDAD DE SUBA
DIRECCION
CALLE 212 CRA 54
COD CATASTRAL

MATRICULA INMOBILIARIA

ESCRITURA

FIRMAS

PROPIETARIO:
C.C No.

TOPOGRAFO
ROBERTO PEÑA GUERRERO
MP 01-1186 CPNT
RESOLUCION :02-1197-17/06/2001

OBSERVACIONES

Levantamiento basado en información suministrada por el propietario.
Geoposicionamiento Satelital con GPS

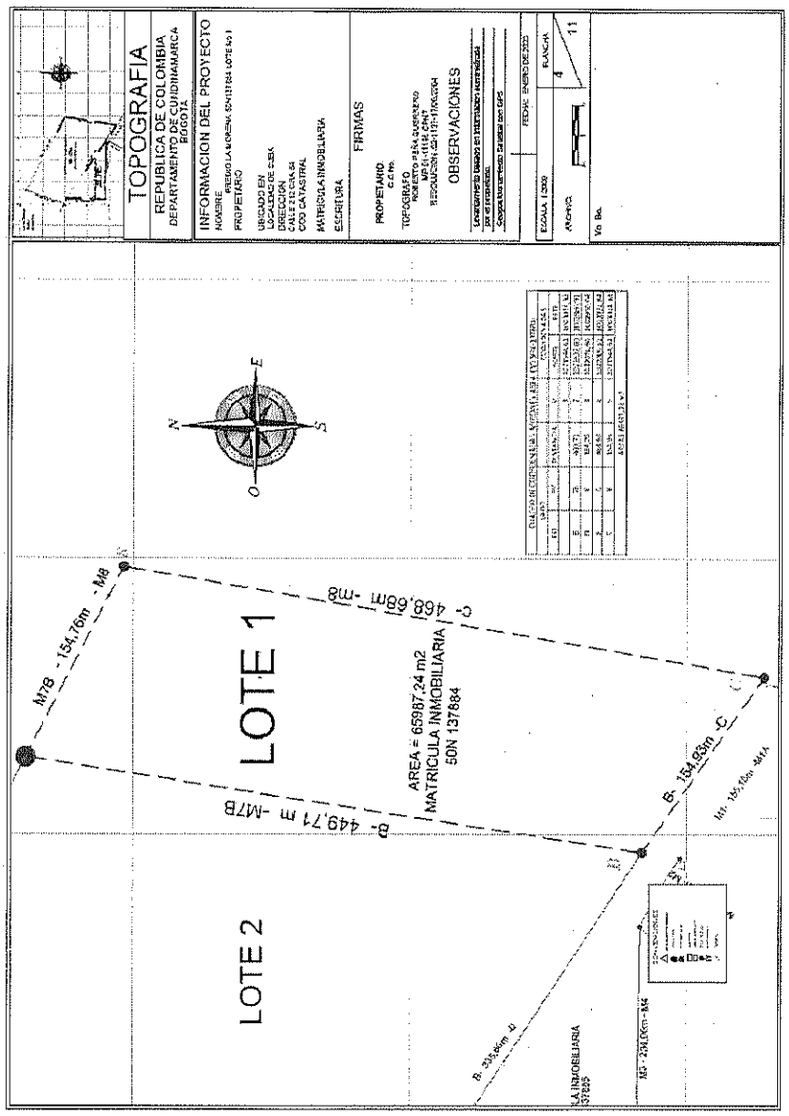
FECHA: ENERO DE 2020

ESCALA: 1:3000

PLANCHA 3 / 11

ARCHIVO.

Vo Bo.



Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

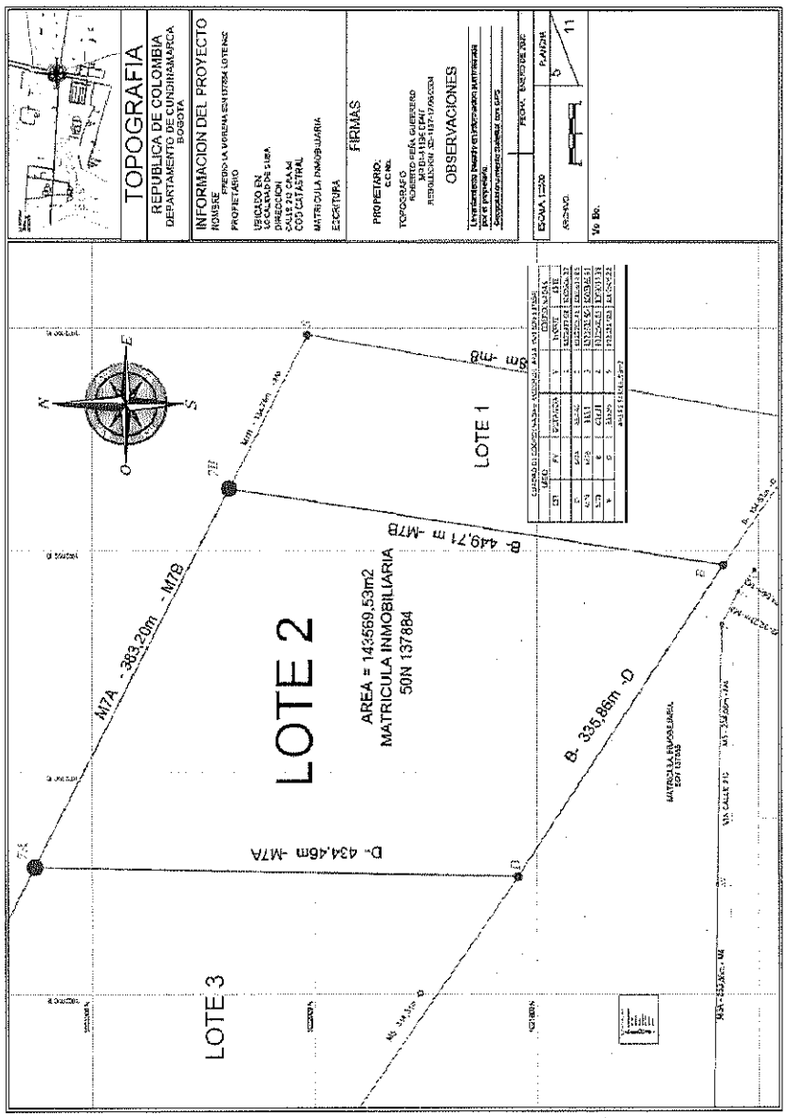
JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

Sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

El LOTE 2



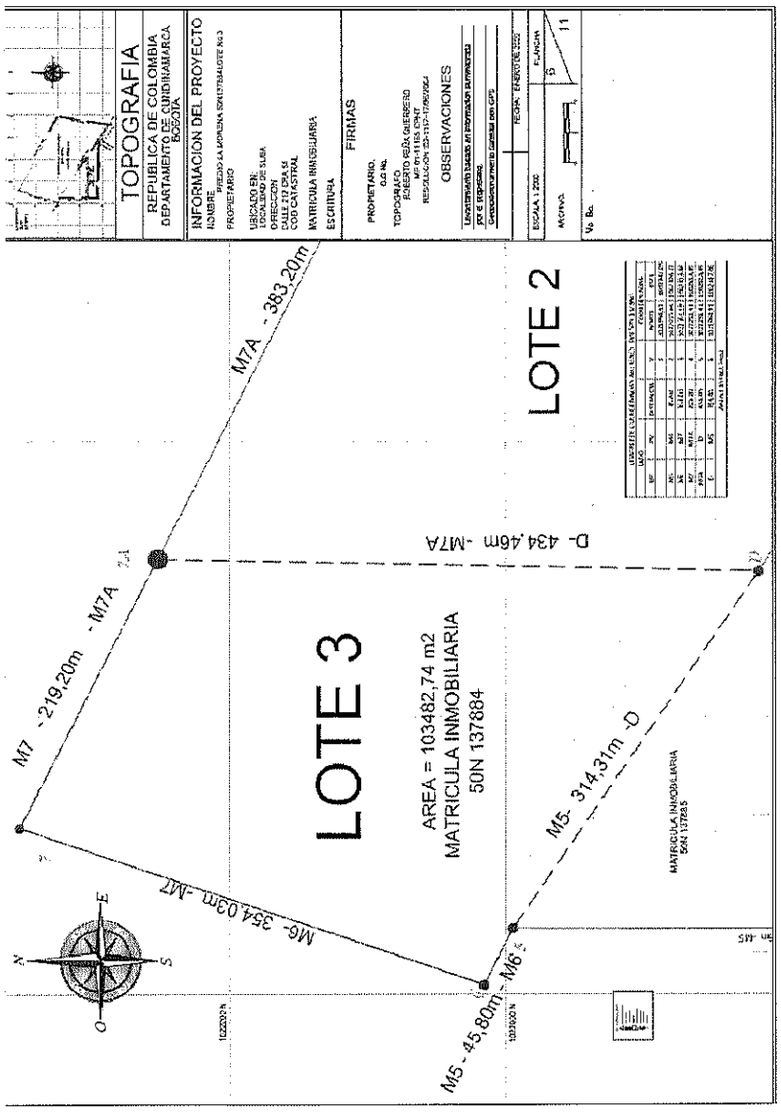
Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

ESTER FAJARDO DE MONROY, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No.20.022.632 de Bogotá **el 46% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.540.680 de Bogotá, **el 46% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

EDUARDO MONROY GALEANO, quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, **el 8% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

El LOTE 3.



Se adjudica a siguiente coasignatarios

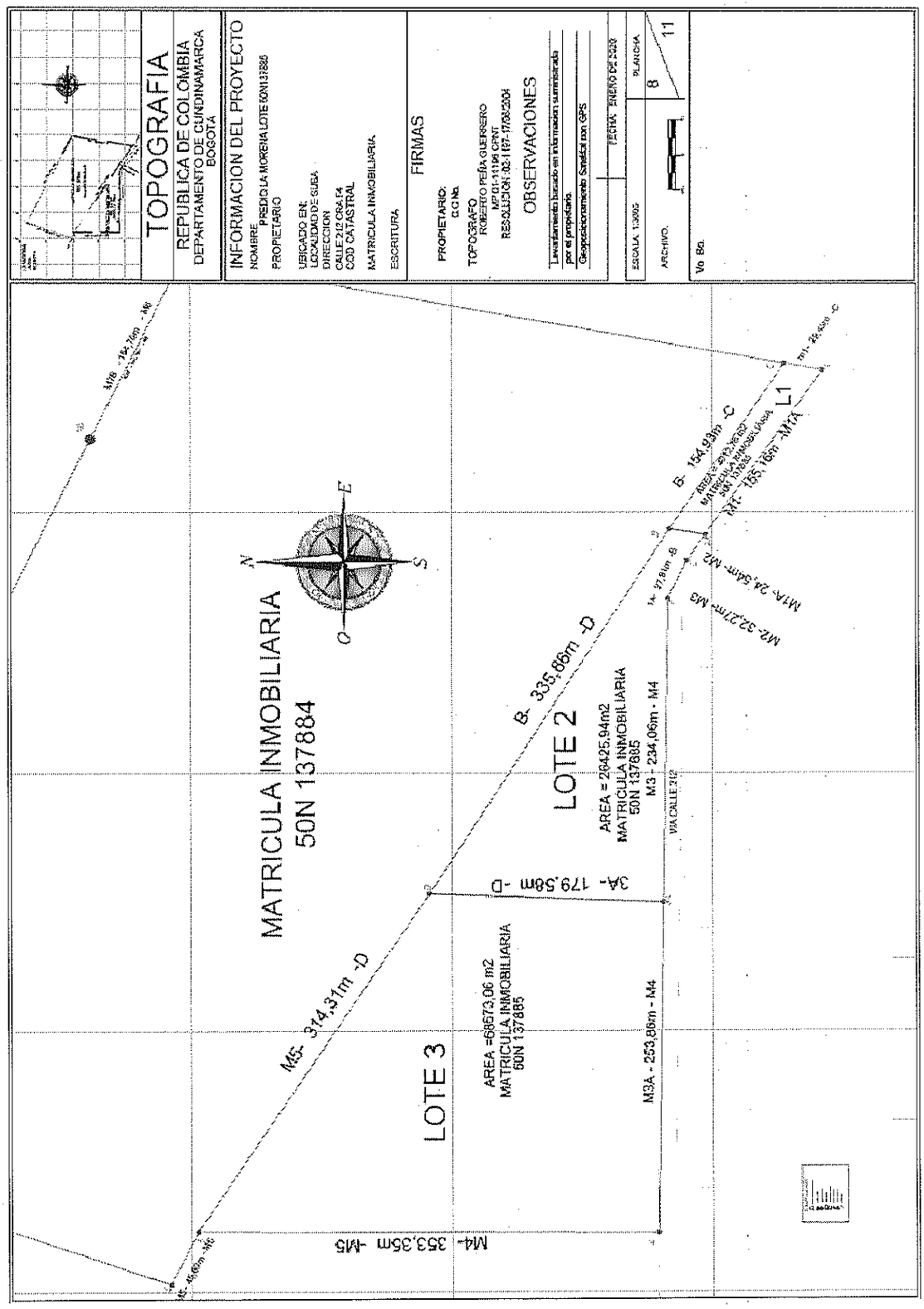
Se le Adjudicará al señor: EDUARDO MONROY GALEANO (q.e.p.d.), quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, la totalidad del lote, o sea el 100%.

PARTICION MATERIAL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50N-137885.

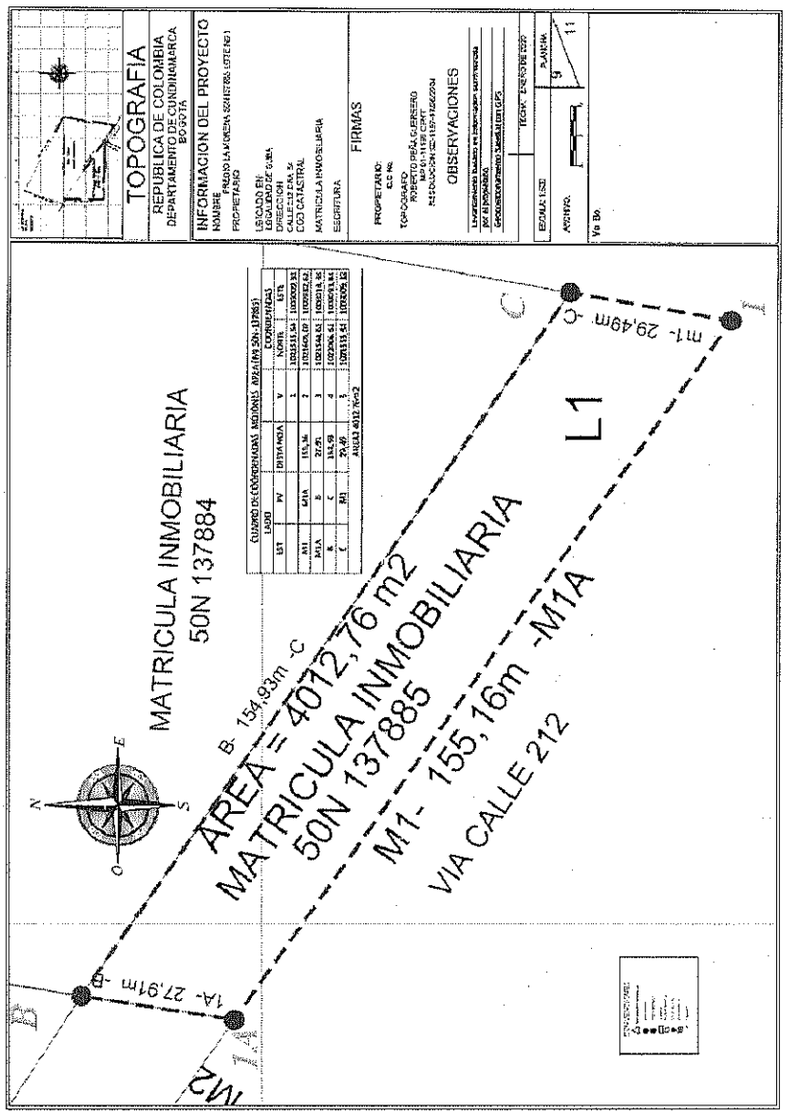
Este predio se dividirá o partirá en tres (3) lotes, como consta en el plano topográfico, cuya ubicación, área, y linderos especiales a partir de la división quedará así:

PLANO TOPOGRAFICO

Plano que corresponde a la división material del predio con matrícula 50N – 137885, que se divide en tres lotes. Lote 1, Lote 2 y Lote 3.



El LOTE 1.



Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

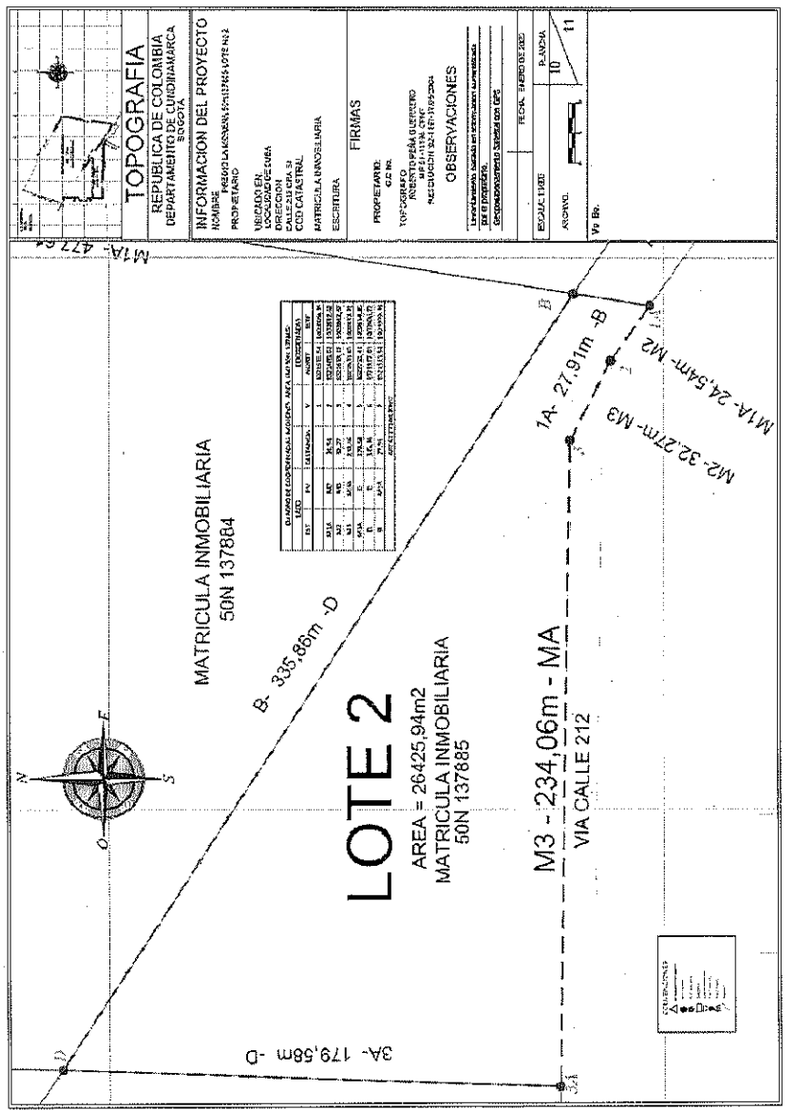
JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

Sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

El LOTE 2.



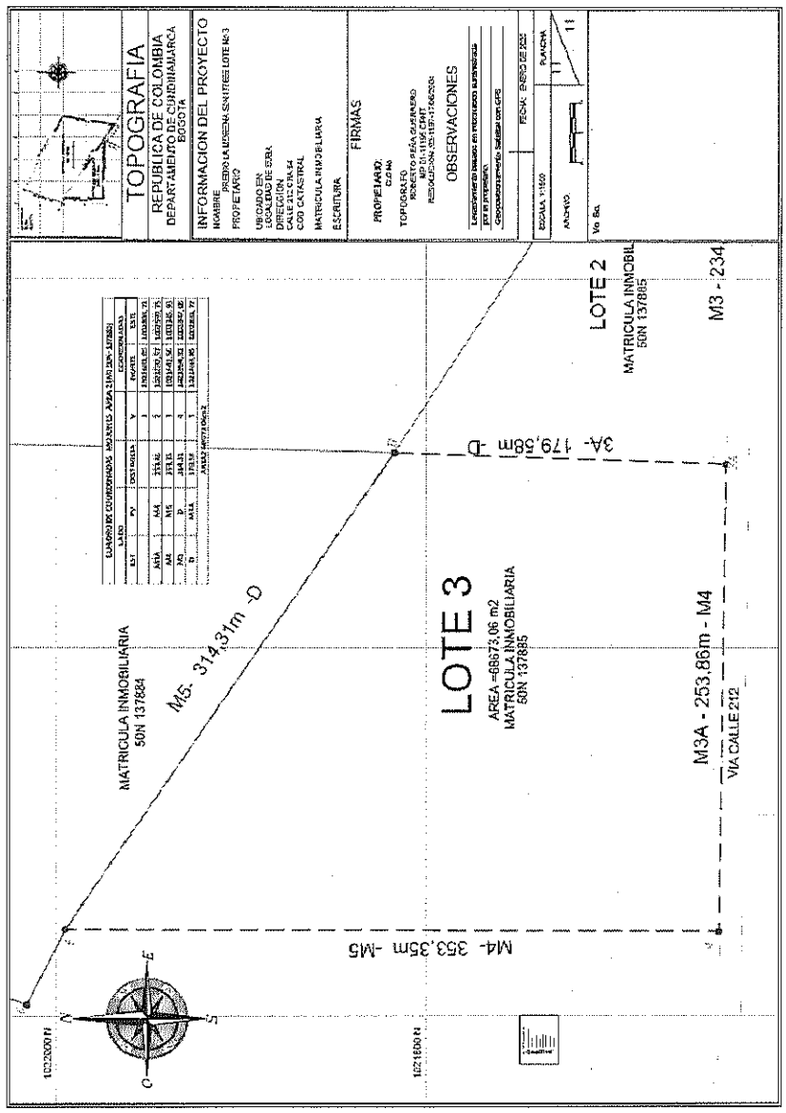
Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

ESTER FAJARDO DE MONROY, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No.20.022.632 de Bogotá **el 15% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.540.680 de Bogotá, **el 15% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

EDUARDO MONROY GALEANO, quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, **el 70% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

El Lote 3.



Se adjudica al siguientes coasignatario:

EDUARDO MONROY GALEANO (q.e.p.d.), quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, la totalidad del lote o el equivalente al 100%

- **Réplica al Recurso:**

1 - Los aquí demandantes comuneros: JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY, y la sociedad ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., **demandan a los otros comuneros**: ESTER FAJARDO DE MONROY, MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, EDUARDO MONROY GALEANO, y LUIS ALEJANDRO TOVAR ZAMBRANO. (ver certificados de tradición y títulos escriturarios).

2 - Los comuneros: **EDUARDO MONROY GALEANO** (q.e.p.d.) y la señora **ESTHER FAJARDO DE MONROY** (q.e.p.d.), están representados en este proceso por los siguientes herederos determinados señores: **ARMANDO MONROY FAJARDO, CAMILO MONROY FAJARDO, EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO, MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO** (heredera y comunera), y **EMILIA MARIA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA** (q.e.p.d.) **(estos representan en el proceso, los derechos de los comuneros fallecidos)**

3 - El señor EDUARDO ALBERTO MONROY FAJARDO, heredero de los citados causantes fallece y deja como herederos determinados EDUARDO ANDRES MONROY CORREA y **LAURA MONROY ACEVEDO, quienes concurren por representación.**

4 - La señora EMILIA MARIA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA (q.e.p.d.), heredera de los citados causantes, dejó como herederos determinados a: MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, y **JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY.**

5 – El desatino de la providencia recurrida consiste en dar por cierto que la comunidad continúa al no asignar un predio individual para cada comunero, continuando la comunidad en terrenos más pequeños compartidos por varios copropietarios primigenios; primeramente no observó el TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN, elaborado por el perito anexo con la demanda; pues parte de premisas equívocas, ya que si bien es cierto los dos predios de mayor extensión, para nada se dividen en 6 lotes o 4, por cuanto, según el trabajo de partición cada predio de mayor extensión, correspondiente a los predios con matrículas inmobiliarias 50N– 137884 y 50N-137885, con una ubicación contigua, se divide en tres lotes, a los que se denominó LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3. Evidentemente se adjudican a los copropietarios originales o comuneros, en proporción a sus derechos, pero radicándolos sus derechos en una porción o lote de terreno diferente a la originaria, dándose en este caso la terminación de la comunidad como lo manda el artículo 2340 numeral 3°, en armonía con los artículos 1374, 2535, 2338 numerales 1 y 3, 1394 numeral 3, 4, 7°, 8° del Código Civil, y el artículo 508 del Código General del Proceso, respecto de las reglas para el partidor, que contempla: "(…) 3) Cuando existan especies que no admitan división o cuya división la haga desmerecer, se hará la adjudicación en común y pro indiviso; terminado la comunidad primigenia, que es el querer de los demandantes de no continuar con los otros copropietarios, entre otras cosas, porque ya adelantaron el juicio de sucesión de una de las comuneras primigenias

EMILIA MARIA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA (q.e.p.d.), consolidándose la propiedad en cabeza de ellos; no pudiéndose formar lotes más pequeños para cada comunero, porque aquellos no han adelantado juicio de secesión y podría desmerecer sus derechos o contravenir normas legales.

6 – La funcionaria judicial no tuvo en cuenta, que la parte demandada no se opuso a la partición, bien porque se rechazaron las excepciones de mérito por extemporaneidad y porque no aparece manifestación de no estar de acuerdo con la partición, como tampoco aportó otro dictamen controvirtiendo el trabajo de partición, por lo que puede afirmarse sin equívocos que están en un todo de acuerdo con el trabajo de partición, siendo el querer de las partes; de otra parte, el perito es una persona idónea y calificada, quien se asesoró de un topógrafo y un abogado, por lo que se dan los presupuestos necesarios para decretar la partición como lo autoriza el artículo 409 del Código General del Proceso.

7 – El auto censurado desconoce claros principios constitucionales relacionados con la autonomía de la voluntad, la libertad de asociación y el derecho a la propiedad, conservando cada comunero su libertad individual, queriendo de esta manera terminar la comunidad primigenia, y por razones obvias y legales lo procedente era romper la comunidad primigenia, para nacer otra por voluntad de las partes, en especial de la parte actora, que no quiere continuar la comunidad con los otros comuneros, comunidad distinta e independiente a la primigenia; tal como lo explicó el perito en la justificación que hiciera al trabajo de partición.

En sentencia, C-284 de 2021 de la Corte Constitucional, señalo:

"...)

39.- Los estatutos procesales en materia civil han consagrado, de manera específica, el procedimiento que permite materializar el derecho de división[135]. El Código General del Proceso en su artículo 406 reitera que *"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto"* y prevé un trámite declarativo especial cuyo objeto se circunscribe a la división material o la venta del bien para distribuir el producto entre los condueños, y el reconocimiento de las mejoras plantadas en vigencia de la comunidad. En atención a estas pretensiones específicas, los presupuestos materiales para el desarrollo del proceso corresponden a: (i) la existencia de un número plural de personas: y (ii) la titularidad del derecho de dominio común sobre un objeto. Por esta razón, es un presupuesto del procedimiento la prueba de la calidad de condueños.

40.- Tanto el derecho de división, como los mecanismos judiciales para hacerlo efectivo, responden a importantes valores constitucionales relacionados con la autonomía de la voluntad, la libertad de asociación y el derecho a la propiedad. En ese sentido, esta Corporación ha precisado que, al amparo del derecho de división, *"cada comunero conserva su libertad individual"* y que en el marco del trámite divisorio concurren diversos intereses y preferencias de las partes con respecto a la comunidad, las cuales se materializan en las opciones con las que cuentan en el proceso y que obedecen al ejercicio de *"las prerrogativas propias del derecho a la propiedad, que para unos puede estar en terminar la comunidad y para otros en conservarla dentro del proceso de venta de la cosa común."*[136]

De otra parte, esta Corporación ha señalado que en el trámite de división se imponen los criterios de razonabilidad y proporcionalidad y el respeto por los derechos previstos en los artículos 29 y 229 superiores, tanto en la definición del proceso como en el desarrollo de los trámites judiciales. En sede de revisión, se ha precisado que la garantía de defensa exige que en el proceso divisorio se definan las pretensiones relacionadas con las mejoras que los comuneros reclaman[137]. Igualmente, que las actuaciones relacionadas con la división material o la venta de la cosa común deben estar orientadas por una lectura de las reglas procesales acorde con los principios constitucionales que no generen, de forma arbitraria, un detrimento patrimonial a los condueños[138]. Por su parte, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia

también ha reiterado que la equidad es un criterio que debe materializarse en la partición del bien, en aras de que los comuneros, como consecuencia de la división material, reciban bienes equivalentes que respondan a su derecho[1139].

41.- En síntesis, el derecho a la división, que permite la terminación de la comunidad, tiene efectos que superan los intereses netamente patrimoniales, pues su previsión y ejercicio están íntimamente relacionados con la libertad individual, la autonomía de la voluntad y el derecho de propiedad. En consecuencia, el diseño del mecanismo procesal para lograr la división debe ser valorado a partir del objeto del trámite, su relación con los principios en mención, y las garantías que deben ser aseguradas en todos los procedimientos judiciales.

8 – Debe tenerse en cuenta que el proceso divisorio tiene por objeto terminar con la comunidad singular para que se transforme en propiedad unitaria, lo cual se logra mediante la división material de la cosa común, y en último caso, mediante la partición del valor de la misma, pero en caso extremo y cuando no haya acuerdo entre las partes, para que cada participe de la comunidad pase a ser dueño de porciones específicas o de sumas liquidas de dinero producto de la venta, en proporción a los derechos que en la cosa común tenían.

2 – <u>DETERMINACION DEL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE A CADA COMUNERO CONFORME AL TRABAJO DE PARTICIÓN.</u>

2.1 – Señala el despacho que no se especificó cuál porcentaje del 100% de los inmuebles le correspondería a cada uno, tornándose no claro el porcentaje de propiedad que le corresponde a cada comunero, lo cual resulta inconsulto y contrario a lo consignado en el trabajo de partición, pues si su señoría observa el trabajo de partición que es el que realmente interesa y revela como se hace la partición material, se encuentra contenido el porcentaje del 100% sobre los predios objeto de división a cada comunero; **primero,** el porcentaje que tiene cada comunero sobre cada uno de los bienes inmuebles, se puede establecer fácilmente de los títulos escriturarios y los certificados de tradición y libertad aportados con la demanda, de lo cual se mencionó tanto en el dictamen pericial, como en la demanda; y, **lo segundo,** en el TRABAJO DE PARTICIÓN presentado por el perito, aparece diáfanamente el porcentaje que se adjudica del 100%, sobre el predio dividido, o en la formación de los lotes, denominados LOTES 1, LOTES 2, LOTES 3.

2.2 – Tanto en el dictamen pericial, como en la demanda se indico respecto del porcentaje que tenía cada comunero, conforme a las escrituras públicas aportadas con la demanda, como los certificados de tradición, así:

- **Respecto del predio distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-137884. cuya titularidad de manera cronológica fueron adquiridos así:**

2.2.1. El comunero demandado: **EDUARDO MONROY GALEANO** (q.e.p.d.), adquirió su derecho en común y proindiviso equivalente al 50%, mediante escritura pública No.6579 del 28-11-1973, de la Notaría 9ª de Bogotá, por compra a los señores: MARIA CRISTINA JARAMILLO DE SANCHEZ, AMPARO JARAMILLO MEJIA, CARLOS GUSTAVO JARAMILLO MEJIA y SAMUEL JARAMILLO MEJIA. (**Anotación No.003**, folio 50N-137884- Anexo escritura pública).

2.2.2. Los comuneros **ESTER FAJARDO DE MONROY (q.e.p.d.), MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, EMILIA MARIA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA**, adquirieron el 50% quedando cada una dueña de 1/3 parte, o lo que es lo mismo 1/6 parte de la totalidad de ellos, mediante escritura pública No.2306 del 04-06-1976 de la notaría 9ª de Bogotá, por compra de derechos de cuota a los señores: MARIA CRISTINA JARAMILLO DE SANCHEZ, AMPARO JARAMILLO MEJIA, CARLOS GUSTAVO JARAMILLO MEJIA, y SAMUEL JARAMILLO MEJIA. (**Anotación No. 005**, folio 50N-137884 – Anexo escritura pública).

2.2.3. A los señores: JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY, MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, y JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, y la sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., representada legalmente por el señor HERNANDO ALBERTO DE LA ESPRIELLA BURGOS, se les adjudicó en común y proindiviso dentro de la liquidación de la sociedad conyugal y herencia de la causante señora: **EMILIA MARIA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA (q.e.p.d.)**, según **escritura pública No. 1691 del 05 de agosto de 2.019**, de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá; así: (**Anotación No.016**)

a) JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, el 30% de 1/3 parte del 50%.
b) MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY y JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, el 20% en razón del 10%, para cada uno, de una tercera parte del 50%.
c) La sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., representada legalmente por el señor HERNANDO ALBERTO DE LA ESPRIELLA BURGOS, el 40% de 1/3 parte del 50%.

2.2.4. Mediante escritura pública No.1855 del 27-08/2019 de la Notaría 14 de Bogotá D.C., el señor JORGE ENRIQUE FIGUEROA MONROY, vendió DERECHOS DE CUOTA al señor: JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, equivalente al 10%, respecto del predio distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No.50N-137884. **(Anotación No.017)**

- **Respecto del predio distinguido al folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-137885, cuya titularidad de manera cronológica fue adquirido así:.**

2.2.5. El comunero demandado: **LUIS ALEJANDRO TOVAR ZAMBRANO,** adquirió su derecho de cuota equivalente a 1/4 parte del 50%, por adjudicación sucesión de la causante MARIA JARAMILLO MEJIA, según SENTENCIA SN del 20-08-1970 del JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, únicamente sobre el predio distinguido al folio de matrícula inmobiliaria **No.50N-137885 (Anotación No.002)**; sin embargo conforme a escritura pública número No.6579 del 28-11-1973, de la Notaría 9ª de Bogotá, los comuneros de ese entonces: MARIA CRISTINA JARAMILLO DE SANCHEZ, AMPARO JARAMILLO MEJIA, CARLOS GUSTAVO JARAMILLO MEJIA y SAMUEL JARAMILLO MEJIA, vendieron al señor: EDUARDO MONROY GALEANO, el 50% o totalidad de los derechos adquiridos en común y proindiviso dentro de la sucesión de la señora MARIA MEJIA DE JARAMILLO (q.e.p.d.); es decir que jurídicamente este comunero no es titular de ningún derecho real de dominio, por cuanto, el señor SAMUEL JARAMILLO MEJIA, vendió su derecho. **No obstante se demanda en razón que aparece aún como titular del derecho de cuota (Anotación No.3).**

2.2.6. El comunero demandado: **EDUARDO MONROY GALEANO** (q.e.p.d.), adquirió su derecho en común y proindiviso equivalente al 50%, mediante escritura pública No.6579 del 28-11-1973, de la Notaría 9ª de Bogotá, por compra a los señores: MARIA CRISTINA JARAMILLO DE SANCHEZ, AMPARO JARAMILLO MEJIA, CARLOS GUSTAVO JARAMILLO MEJIA y SAMUEL JARAMILLO MEJIA. (Anotación No.003- Se anexa escritura pública- folio 50N-137885).

2.2.7. Los comuneros: **ESTER FAJARDO DE MONROY (q.e.p.d.), MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, EMILIA MARIA EUGENIA MONROY DE FIGUEROA**, adquirieron el 50% quedando cada una dueña de 1/3 parte, o lo que es lo mismo 1/6 parte de la totalidad de ellos, mediante escritura pública No.2306 del 04-06-1976 de la notaría 9ª de Bogotá, por compra de derechos de cuota a los señores: MARIA CRISTINA JARAMILLO DE SANCHEZ, AMPARO JARAMILLO MEJIA, CARLOS GUSTAVO JARAMILLO MEJIA, y SAMUEL JARAMILLO MEJIA. (**Anotación No. 005**, - Se anexa escritura pública, folio 50N-137885).

- **<u>TRABAJO DE PARTICIÓN</u>**

Según el trabajo de partición realizado por el perito, se adjudicó de la siguiente manera:

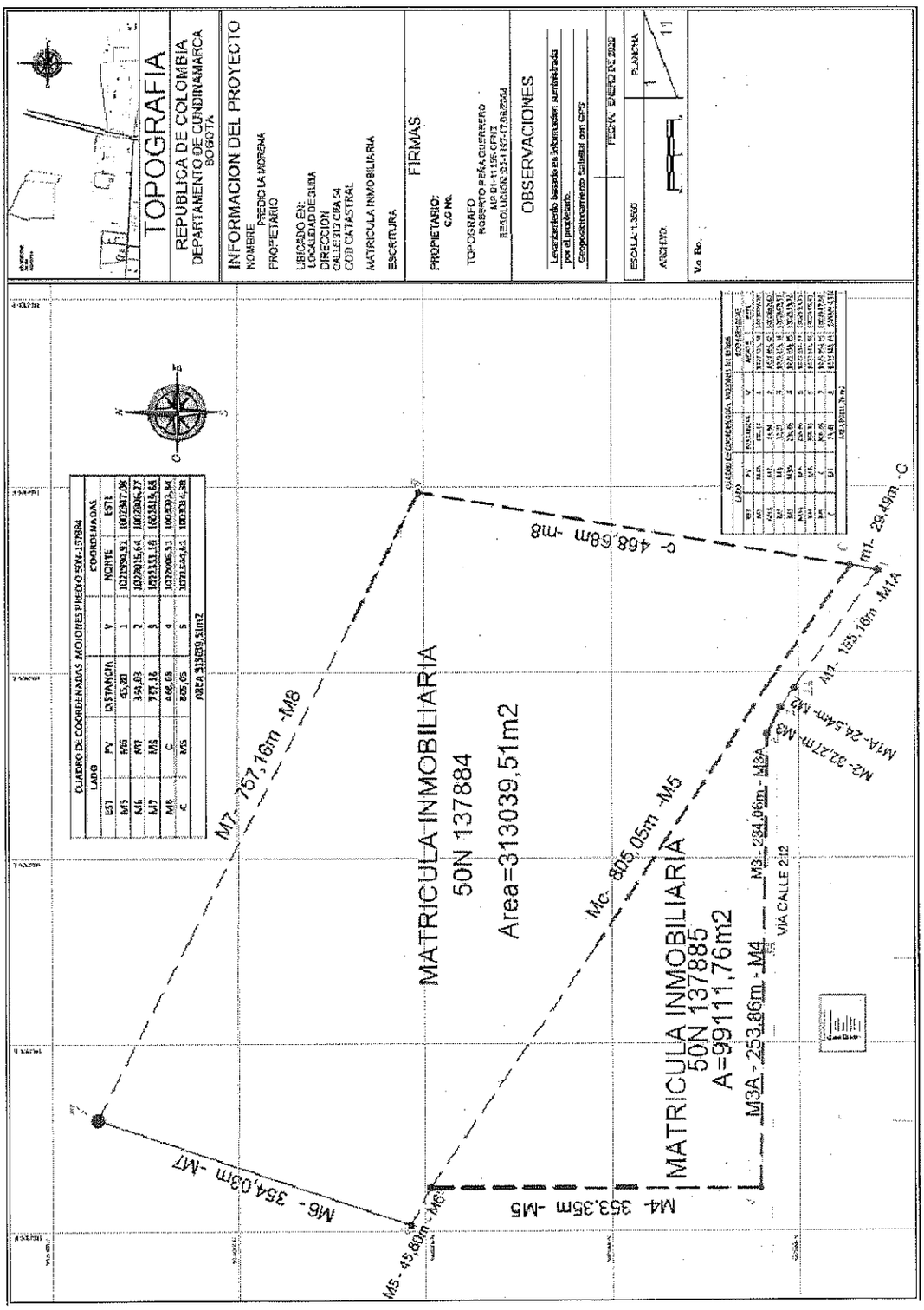
En nuestro caso, se pretende la PARTICIÓN MATERIAL de 2 bienes inmuebles, que se identifican así:

A.- Bien inmueble que hizo parte de la hacienda denominada "EL JARDIN", globo que se denomina "LA MORENA" con código postal 111166, con Cédula Catastral No. 107102010600000000, Código de sector número 107102010600000000, SHIP No. AAA02670PJH, con un área o cabida superficiaria de cuarenta y nueve fanegadas y dos mil ochocientas sesenta y siete varas cuadradas (49 fgs. 2867 V. 2) o sean treinta y una hectáreas y cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados (31 Hs. 5.434 Mtrs. 2), identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **50N-137884** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. (La cabida y linderos son tomados del respectivo folio de matrícula y escrituras públicas).

B.- Predio conocido con el nombre de la "ESPERANZA" hizo parte del fundo denominado "EL OTOÑO" globo de terreno que se llama "LA MORENA" con código postal 111166, con Cédula Catastral 107102001410000000, código de sector 107102014100000000, SHIP AAA02670NKL, con un área o cabida superficiaria aproximada de quince fanegadas y cinco mil ochocientos setenta y dos varas cuadradas (15 fgs. 5.872 V 2) o sean nueve hectáreas y nueve mil setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados (9 Hs. 9758 mtrs. 2); predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **50N-137885** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. (La cabida y linderos son tomados del respectivo folio de matrícula y escrituras públicas).

PLANO TOPOGRAFICO INMUEBLES OBJETO DIVISION

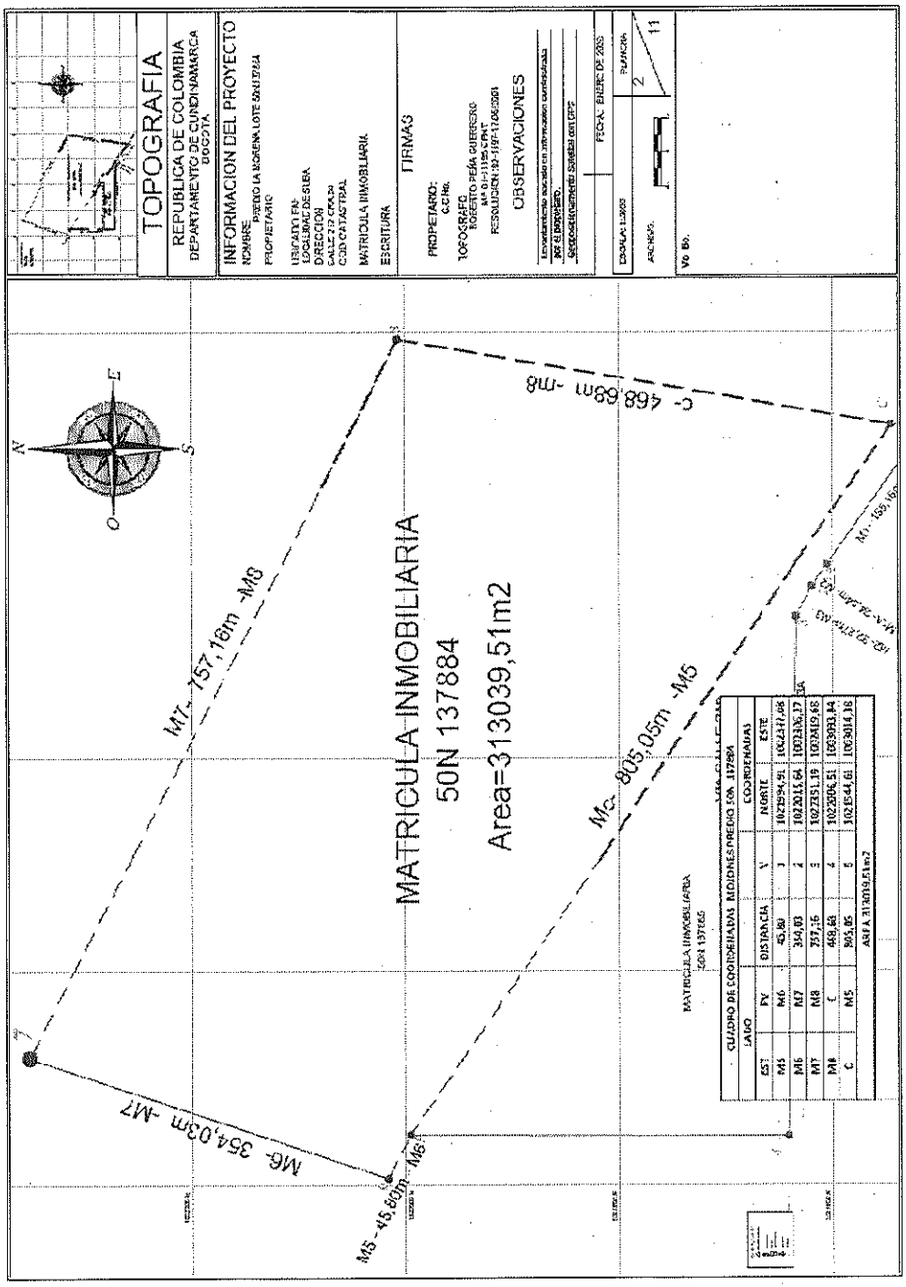
Plano que corresponde a los predios con matrículas inmobiliarias 50N– 137884 y 50N-137885, con una ubicación contigua.



Conforme a la **PARTICIÓN MATERIAL**, los citados bienes inmuebles, se parten materialmente así:

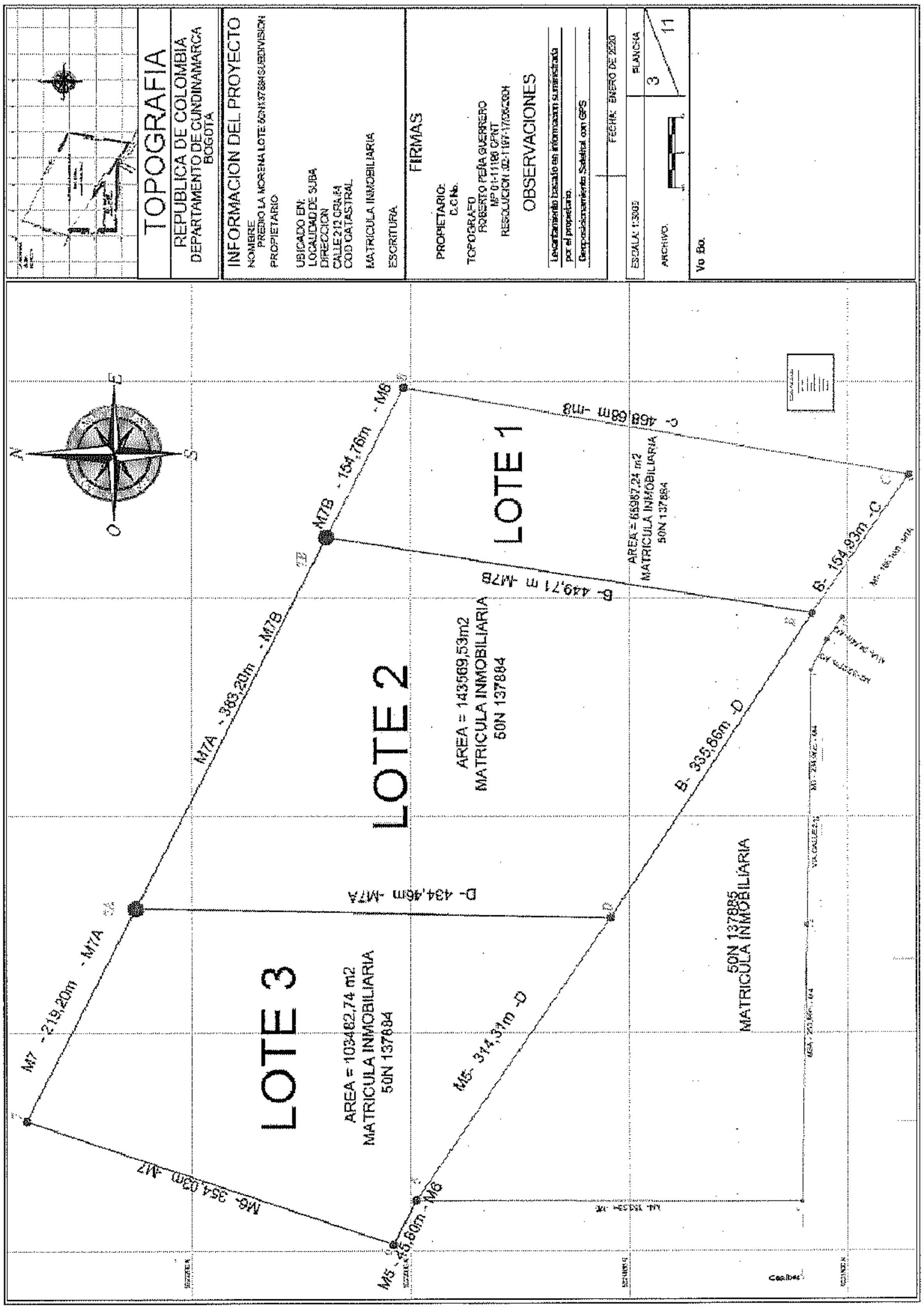
PLANO TOPOGRAFICO INMUEBLE 50N-137884

Plano que corresponde a la matrícula inmobiliaria 50N-137884, con un área de 313.039.51 metro cuadrados y linderos generales tomados del certificado de tradición y libertad.

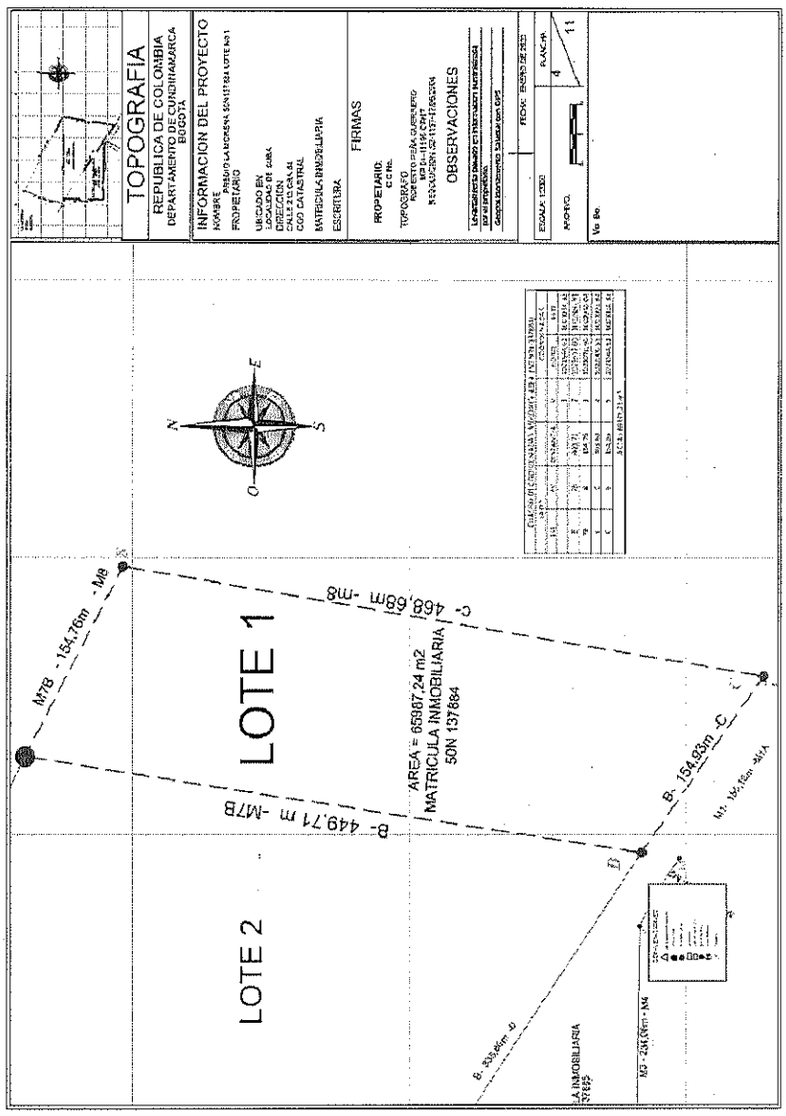


Este predio se dividirá o partirá en tres (3) lotes, como consta en el plano topográfico, cuya ubicación, área, avalúo y linderos especiales a partir de la división quedará así:

Plano que corresponde a la división material del predio con matrícula 50N – 137884, que se divide en tres lotes. Lote 1, Lote 2 y Lote 3.


TOPOGRAFIA
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
BOGOTA
INFORMACION DEL PROYECTO
NOMBRE
PROPIETARIO
UBICADO EN:
LOCALIDAD DE SUBA
DIRECCION
COD CATASTRAL
MATRICULA INMOBILIARIA
ESCRITURA
FIRMAS
PROPIETARIO:
TOPOGRAFO
ROBERTO PEÑA GUERRERO
OBSERVACIONES
FECHA: ENERO DE 2020
PLANCHA
3
11
ARCHIVO
Vo. Bo.
LOTE 1
AREA = 66987,24 m2
MATRICULA INMOBILIARIA
50N 137884
LOTE 2
AREA = 143569,53m2
MATRICULA INMOBILIARIA
50N 137884
LOTE 3
AREA = 103462,74 m2
MATRICULA INMOBILIARIA
50N 137884
50N 137885
MATRICULA INMOBILIARIA
M7A - 383,20m - M7B
M7B - 154,76m - M6
C- 468,68m -M8
B- 449,71 m -M7B
B- 154,93m -C
B- 335,86m -D
D- 434,46m -M7A
M7 - 219,20m - M7A
M5- 314,31m -D
M6- 354,03m -M7
M5 - 45,60m - M6
N
S
E
O

EL LOTE 1



Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

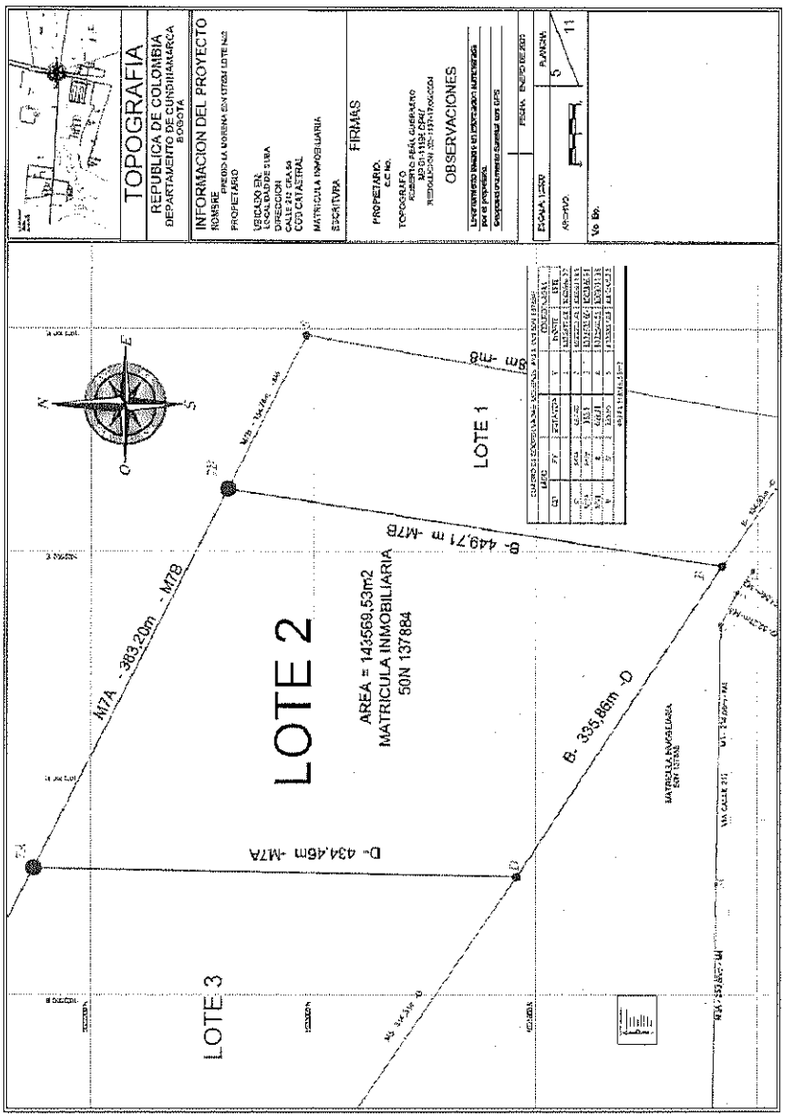
JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

Sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

<u>El LOTE 2</u>



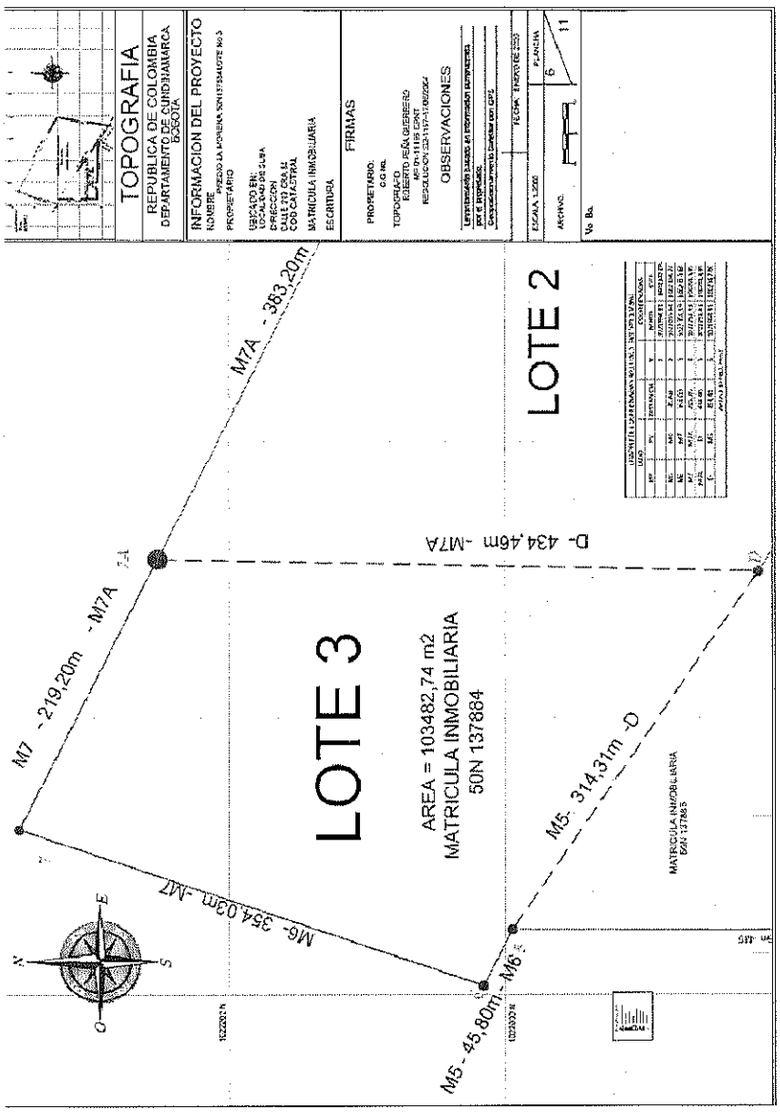
Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

ESTER FAJARDO DE MONROY, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No.20.022.632 de Bogotá **el 46% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.540.680 de Bogotá, **el 46% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

EDUARDO MONROY GALEANO, quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, **el 8% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

El LOTE 3.



Se adjudica a siguiente coasignatarios

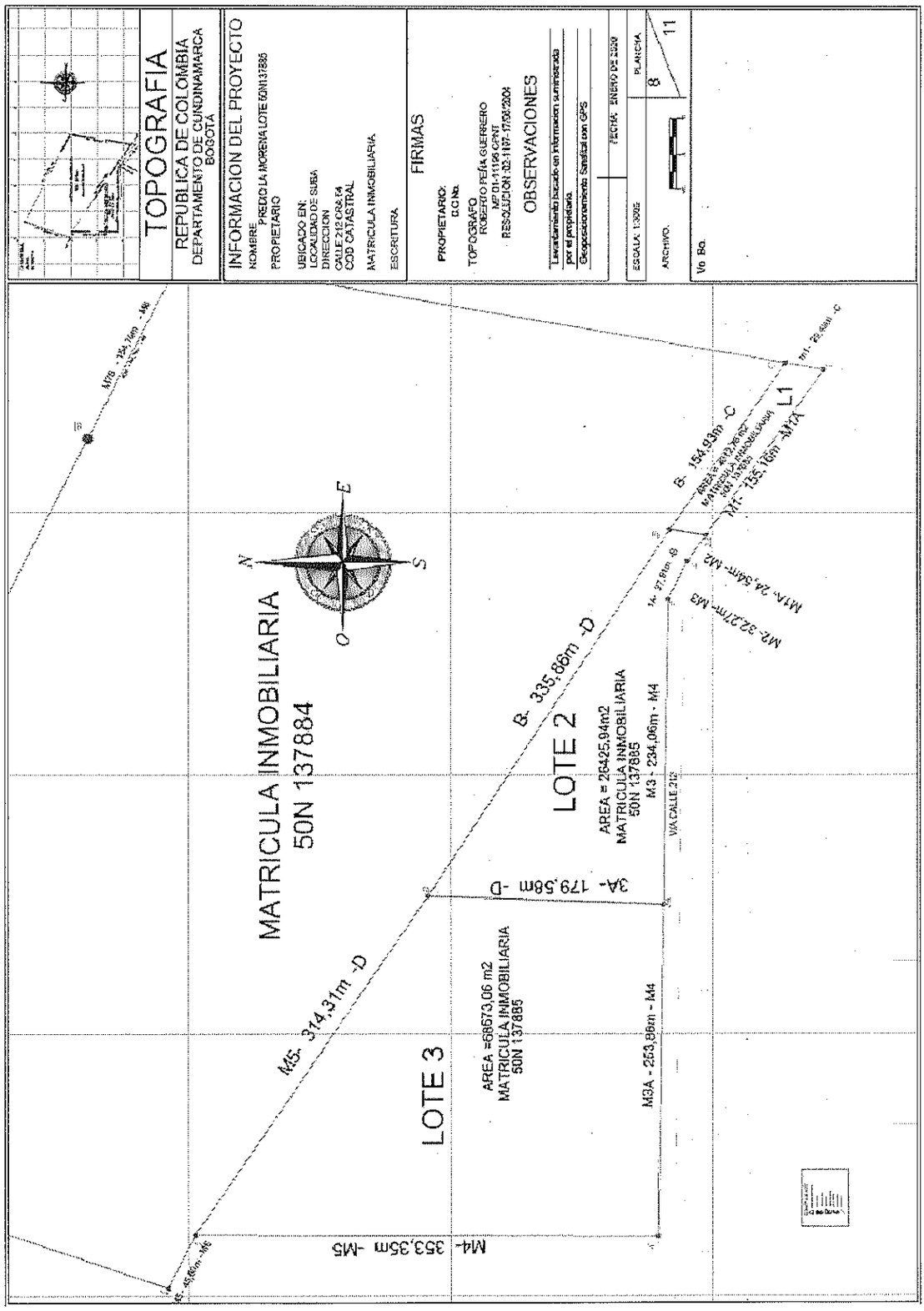
Se le Adjudicará al señor: EDUARDO MONROY GALEANO (q.e.p.d.), quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, la totalidad del lote, o sea el 100%.

PARTICION MATERIAL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50N-137885.

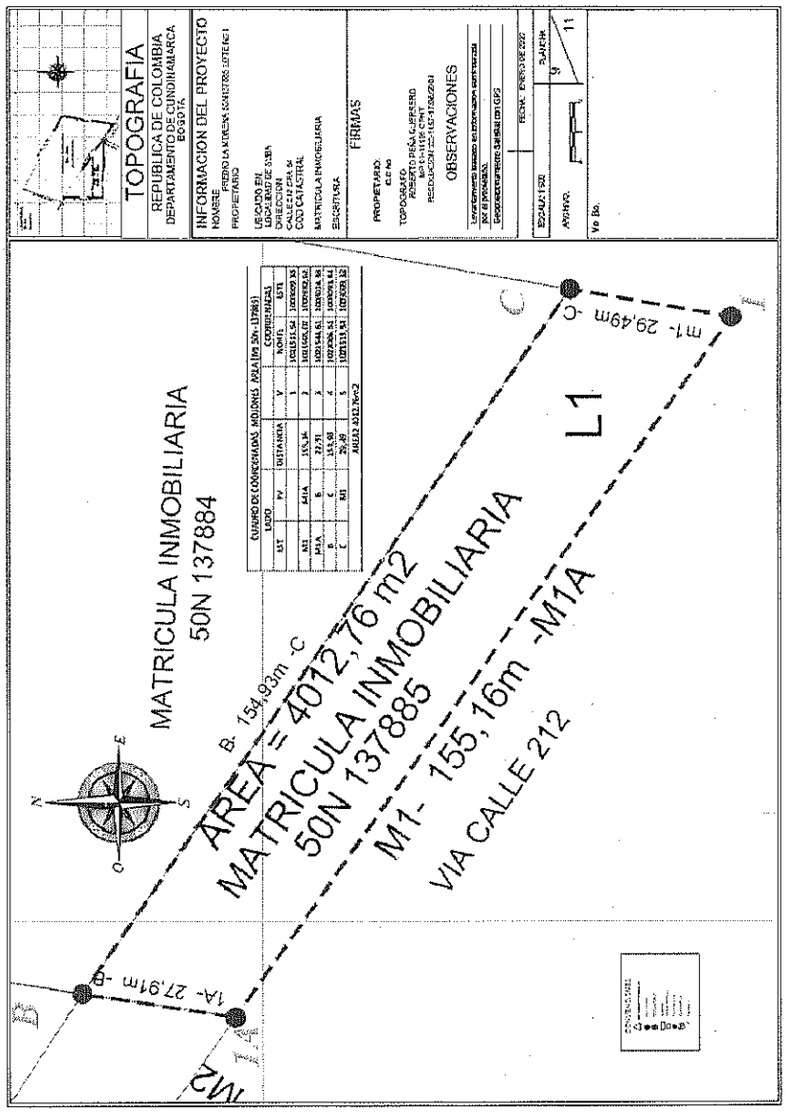
Este predio se dividirá o partirá en tres (3) lotes, como consta en el plano topográfico, cuya ubicación, área, y linderos especiales a partir de la división quedará así:

PLANO TOPOGRAFICO

Plano que corresponde a la división material del predio con matrícula 50N – 137885, que se divide en tres lotes. Lote 1, Lote 2 y Lote 3.



El LOTE 1.



Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

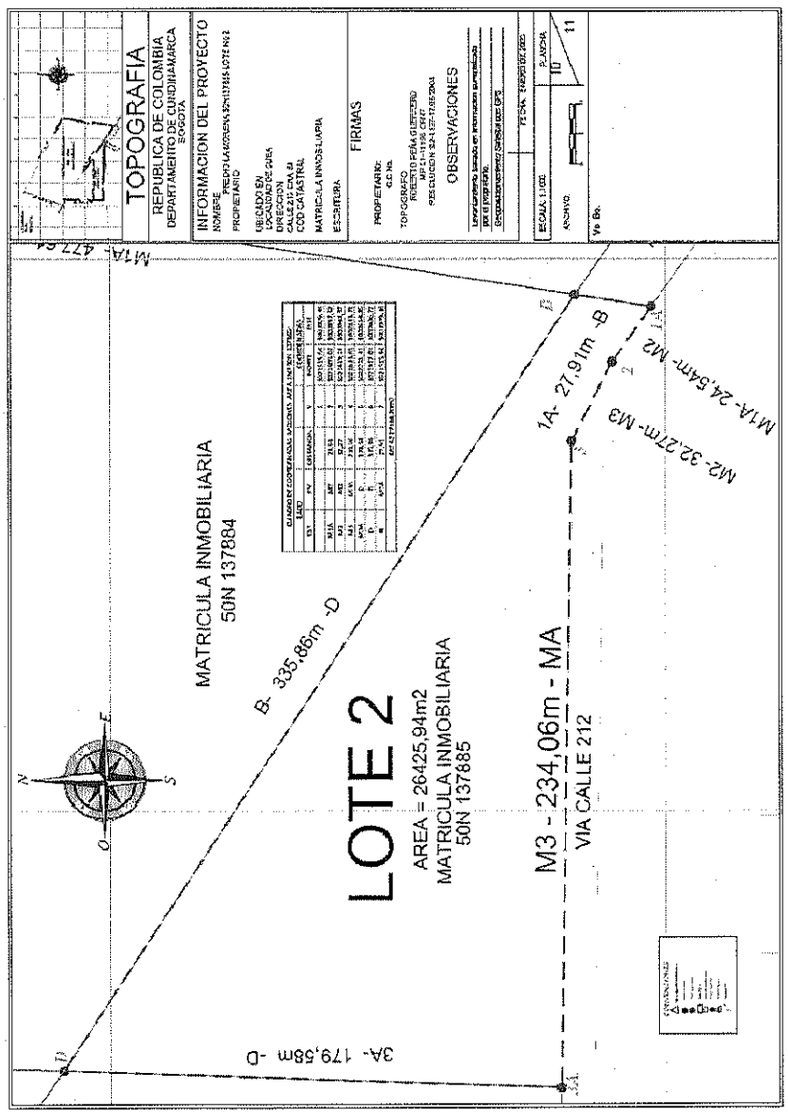
JUAN ENRIQUE FIGUEROA DESTE, el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

MARIA ANTONIETA FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

JUAN CAMILO FIGUEROA MONROY, el 10% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

Sociedad DE LA ESPRIELLA & MEDINA ABOGADOS S.A.S., el 40% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.

El LOTE 2.



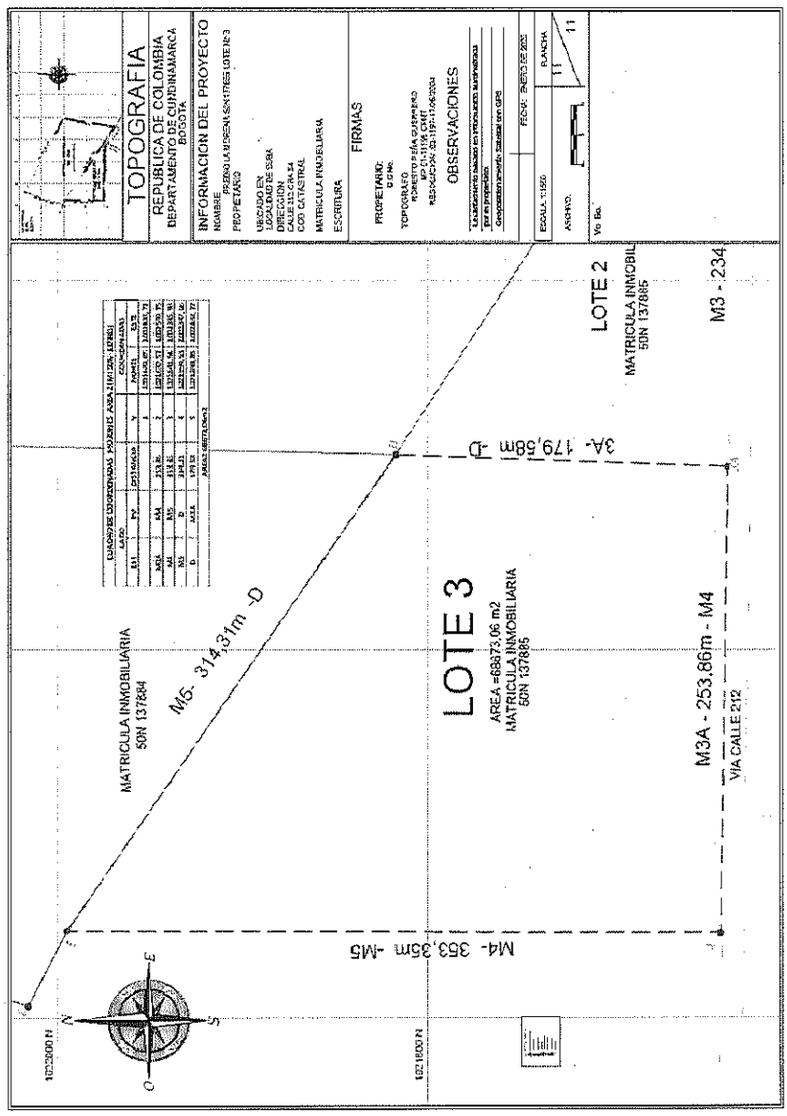
Se adjudica a los siguientes coasignatarios:

ESTER FAJARDO DE MONROY, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No.20.022.632 de Bogotá **el 15% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

MARIA VICTORIA MONROY FAJARDO, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.540.680 de Bogotá, **el 15% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

EDUARDO MONROY GALEANO, quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, **el 70% sobre el 100% del Lote de Terreno que se adjudica.**

El Lote 3.



Se adjudica al siguientes coasignatario:

EDUARDO MONROY GALEANO (q.e.p.d.), quien se identifico en vida con la C.C. No.13.293, la totalidad del lote o el equivalente al 100%

2.3. Solicito de manera respetuosa verificar puntualmente tanto el trabajo de partición, como la demanda, donde aparece consignado claramente el porcentaje que tiene cada comunero, como en la adjudicación a cada coasignatario, de manera clara y concreta; por lo que estamos más ante una falta de apreciación de la prueba por parte del despacho, incurriendo en un error fáctico.

3 – <u>EXPLICACIÓN SI LA EXTENSIÓN SE AJUSTA AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL POR SU UBICACIÓN Y SU POSIBLE DESTINACIÓN</u>.

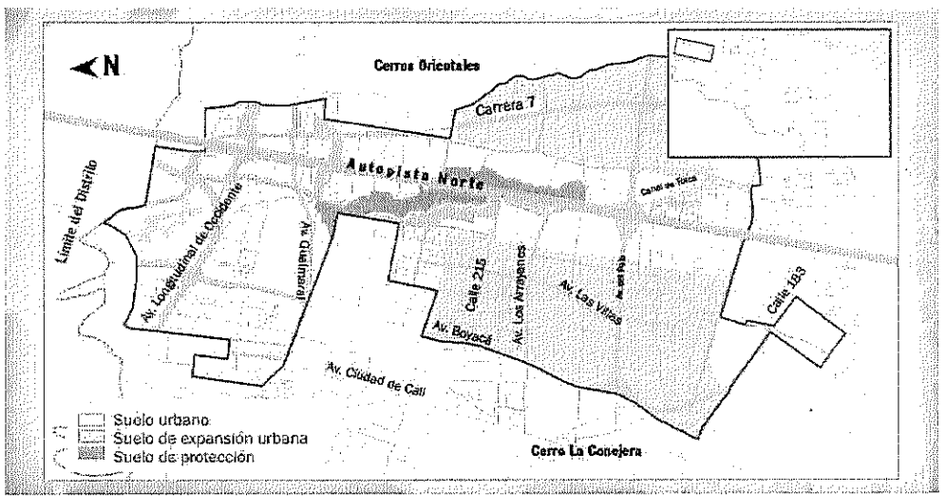
3.1 – No comparto la apreciación del despacho, por cuando no observo que el dictamen si contiene una amplia explicación sobre si la partición o división de los predios se ajusta a las normas legales que rigen en esta materia, en especial sobre el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, por su extensión, ubicación y su posible destinación.

En efecto, el perito en su dictamen señalo sobre este punto específico lo siguiente:

"(...)

2.19 **REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION**

Plan parcial 20. Lagos de Torca. Suelo de expansión urbana



PLAN PARCIAL EL CORAL UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 (UA3).

TERRENOS La Morena y La Esperanza ubicados en la UA3

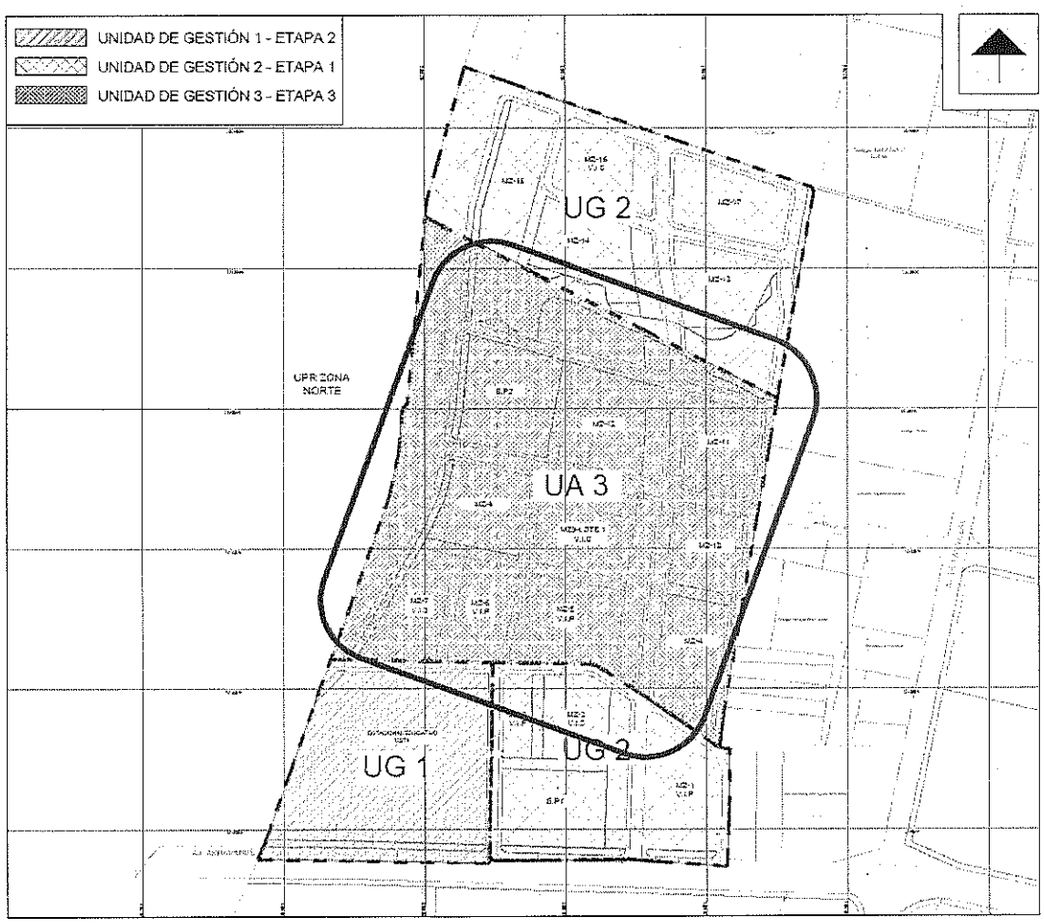
ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

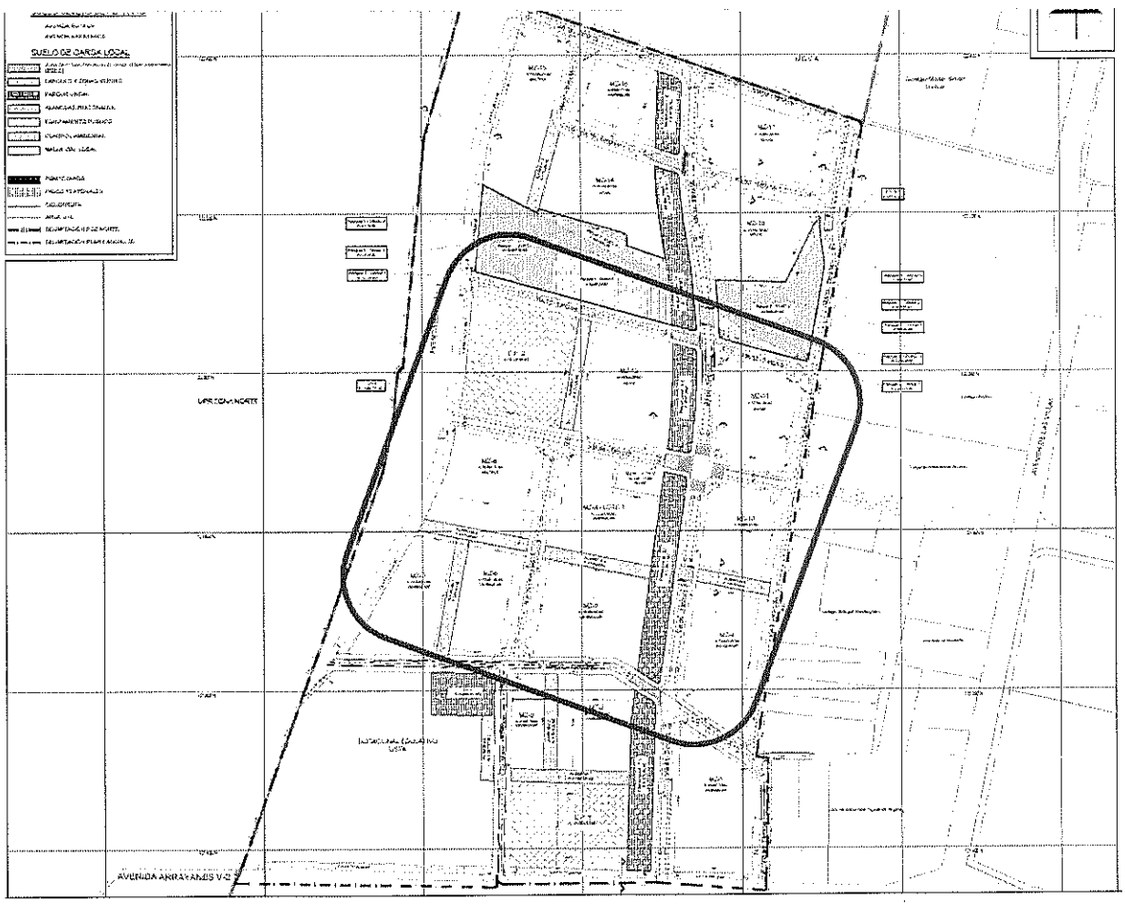
RESOLUCIÓN No. 2222 **DE** 29 OCT 2019

"Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo n.° 20 *"El Coral"* ubicado en la localidad de Suba en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, Poz Norte - Ciudad Lagos de Torca".

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución n.° 0088 del 1 de febrero de 2007, el artículo 2.2.4.1.1.9. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 016 de 2013 y


UNIDAD DE GESTIÓN 1 - ETAPA 2
UNIDAD DE GESTIÓN 2 - ETAPA 1
UNIDAD DE GESTIÓN 3 - ETAPA 3
UG 2
UPR ZONA NORTE
UA 3
UG 1
UG 2


SUELO DE CARGA LOCAL
UPR ZONA NORTE
AVENIDA ARRAYANES V-2

2.20 CEDULA CATASTRAL: No existen códigos catastrales para estos predios

2.21 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Se busco asesoría de un Abogado.

2-22 LICENCIA DE CONSTRUCCION: No se encuentra en trámite licencia alguna. Plan Parcial 20 con Resolución 2222 del 29 de octubre de 2019 por la cual se decide la viabilidad del plan parcial 20 El Coral. POZ Norte. Ciudad Lagos de Torca.

2.23 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO: Identificar física y jurídicamente los predios motivo de análisis y determinar el valor comercial de las matriculas inmobiliarias 50-137885 y 50N-137884 de acuerdo con los planos levantados por el topógrafo Roberto Peña Guerrero, matrícula profesional 01-11196-CPNT. Resolución 02-1197-17/06/2004

2.24 DESCRIPCION DE CONDICIONES RESTRICTIVAS.

2.25 SERVIDUMBRES: Sin servidumbres aparentes en el predio motivo de análisis. Si bien en su tradición aparece ambos predios gravado con una servidumbre, con base en la Resolución 2222 de octubre de 2019, los terrenos denominados La Morena y La Esperanza, se extingue la servidumbre registrada en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-137888 y 50N-137885, debido a que, con esta aprobación, se deben surtir trámites de aprobación de urbanismo por cada unidad de actuación o por cada porción de terreno, de cada unidad de actuación, que se quiera urbanizar

2.26 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE LOS SUELOS: No se evidencia problemas de estabilidad. En el POT no considera algún riesgo sísmico.

2.27 IMPACTO MEDIOAMBIENTAL. El POT no determina la existencia de algún elemento o problema que genere una afectación ambiental.

2.28 CESIONES Y AFECTACIONES VIALES. El folio de matrícula inmobiliaria no registra afectaciones o restricción alguna al predio objeto de análisis.

2.29 SEGURIDAD. Zona de amplio reconocimiento en la ciudad y de condiciones normales de seguridad.

2.30 CONDICIONES ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

Ninguna aparente

Seguidamente observó el perito:

9.4.3. <u>Concepto</u>: En el caso específico concurren todos y cada uno de los requisitos de divisibilidad o posibilidad de división material de la cosa común en ambos inmuebles, examinada la extensión superficiaria de cada inmueble, la ubicación, las normas de carácter Distrital y Nacional, los derechos de cada comunero y uso que se ha venido dando a los inmuebles (50N-137884 y 50N-137885), sin que estos se desmejoren por el fraccionamiento, tampoco causa ningún tipo de detrimento patrimonial; permitiendo en cada inmueble fraccionarlos en tres (3) lotes cada uno; y en forma Subsidiaria en dos (2)

lotes, como se determinará en la partición y Adjudicación, y en la respectiva demanda.

Para los efectos del artículo 406 del Código General del Proceso, los bienes inmuebles materia de división **SON PARTIBLES MATERIALMENTE.**

(...)"

3.2 – Es importante traer a colación lo dicho por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, respecto al principio "iura novit curia"

La Corte, precisó: "(..)

"Lo dicho se explica en los principios "narra mihi factum, dabo tibi ius" e "iura novit curia". Por su virtud, los vacíos de adecuación típica o la equivocación de las partes, deben ser colmados o corregidos por los jueces. Precisamente, por ser estos, no los litigantes, los llamados a aplicar a los hechos el derecho como corresponde." SC3726-2020. 5 de octubre de 2020. "Esto significa, que la interpretación de la demanda requiere un examen in integrum de la misma, teniendo presente que ante el carácter dispositivo que, en líneas generales, regentan los litigios civiles, resulta relevante el principio que gobierna la estructura dialéctica del proceso, según el cual «Venite ad factum iura novit curiae», que impone al juez una debida comprensión del conflicto presentado a su consideración, a partir de un análisis serio, fundado y razonable de su cabal extensión, «siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho" y "[n]o existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido o sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda o con fórmulas especiales su intención, sino que basta que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda" (XLIV, p. 527; XIV, 488 y 833; LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182 y CCXXV, 2ª parte, 185)» (CSJ SC-084- 2008 de 27 de agos. de 2008, Rad. 1997-14171-01).

"La importancia de los fundamentos fácticos del texto demandatorio ha sido reconocida por esta esta Corporación, la cual ha expuesto que «no es la calificación jurídica que el demandante hace en su libelo de la relación jurídica sustancial en disputa la que demarca el objeto del proceso, sino que lo es la exposición y alegación de los hechos jurídicamente relevantes los que la precisan, con lo cual se cumple con el viejo aforismo latino que regla la actividad judicial 'mihi factum, dabo tibi ius' (dadme los hechos, yo te daré el derecho), connatural con los principios constitucionales de prevalencia del derecho sustancial (artículo 228) y autonomía judicial (artículo 230)» (CSJ SL17741-2015 de 11 de nov. de 2015, Rad. 41927). SC4746-2021. 25 de octubre de 2021. "(...)

En este punto, memórese que el juez tiene el deber de resolver de fondo la controversia puesta a su consideración, teniendo en cuenta el principio 05001 31 03 002 2021 00174 01 6 fundamental de que sólo ésta limitado a no variar la causa petendi (hechos), pero no así a determinar el derecho aplicable al juicio o a revisar si los presupuestos de cada una de las acciones se cumplen o no, dado que en virtud del principio iura novit curia las partes no tienen la carga de probar el derecho, salvo contadas excepciones como cuando se trata de derecho extranjero o consuetudinario (...)"2 (énfasis ajeno al original) (CSJ. STC14160-2019 de 16 de octubre de 2019, exp. 11001-02-03-000-2019-03256-00)." SC4124-2021. 16 de noviembre de 2021. En las tras jurisprudencias anteriores, las cursivas, citas, y subrayados dentro del texto.

3.3 – Sin embargo, pese a lo señalado por el perito sobre la viabilidad de la partición, teniendo en cuenta el POT que rige para Bogotá D.C., considera su señoría que no es suficiente o que no explica "si la extensión de los predios se ajusta al POT para esta ciudad"; es el Juez, quien tiene el deber jurídico de establecer si la división se ajusta al ordenamiento legal, siguiendo lo señalado por la citada jurisprudencia de la Corte Suprema de justicia – Sala de Casación Civil; por lo que no es motivo a falta de esta mención NEGAR la partición deprecada, por tratarse de resolver en derecho, siendo el juez conocedor de éste; sólo cuando se establezca jurídicamente que los bienes no son partibles por contravenir normas legales o especiales, se puede acudir a la venta.

3.4. Debe aclararse al despacho que en los términos del POT, no existe un área mínima para tramitar un plan parcial, la obligatoriedad de los propietarios radica especialmente en cumplir y respetar los usos del suelo. El trámite del plan parcial lo que busca en forma clara es la asignación de usos del suelo en el espacio que se encuentra en ese trámite. Así las cosas, la división del terreno en varios lotes o predios, no implica la destrucción y/o cambios en el plan parcial por cuanto, éste es ajeno a los propietarios y busca es ordenar el territorio mediante asignación de usos armonizados con el POT y los propietarios, así cambien estos están obligados a cumplir con estar normas y no es dable en ellos de cambiar estos usos por cuanto es el estado y/o sus órganos de ordenamiento territorial quienes definen los usos del territorio y en este caso, los usos que se le darán al suelo son los sometidos a un plan parcial.

3.4. Su señoría cuenta con otras herramientas jurídicas, a falta de claridad del dictamen o que el mismo no determina normas jurídicas que soporten la partición material, pero no negar el derecho sustancial que disponen las partes; en nuestro caso, con claridad lo que observa el juez, es que el dictamen pericial no es claro a falta de determinar con acierto los puntos echados de menos; en estas condiciones en verdad el juez no ha establecido si los inmuebles pueden partirse materialmente, por lo que no puede llevarlos a su venta.

3.4.1. En tratándose de un dictamen pericial, el juez puede de oficio citar al perito a audiencia como lo manda el artículo 228 del Código General del Proceso, para que corrija, aclare, adicione, complemente el dictamen, o puede ordenar rehacer la partición siguiendo las reglas de la partición, pero no negarle de tajo a las partes la posibilidad de ejercer su derecho sustancial.

4 – INCONGRUENCIA DE LA PROVIDENCIA AL DECRETAR LA VENTA DE LOS PREDIOS.

4.1 - El rigor limitativo de la función jurisdiccional exige que esta sea cumplida sin exceso, pero sin defecto, como lo ha Radicación n.° 11001-31-03-011-2011-00090-01 10 pregonado la doctrina, de manera que cuando la actividad del juzgador no se ciñe a ese preciso ámbito, su decisión estará viciada de incongruencia, en alguna de estas modalidades: ultra, extra y mínima petita. Sobre la mencionada desviación del procedimiento, y sus distintas expresiones, la Sala ha adoctrinado: «A la luz del principio dispositivo que rige primordialmente el procedimiento civil, debe el juez, al dictar el fallo con el cual dirime la controversia, respetar los límites o contornos que las partes le definen a través de lo que reclaman (pretensiones o excepciones) y de los fundamentos fácticos en que se basan ante todo los pedimentos, salvo el caso de las excepciones que la ley permite reconocer de oficio, cuando aparecen acreditadas en el proceso, o de pretensiones que, no aducidas, asimismo deben declararse oficiosamente por el juez. A eso se contrae la congruencia de la sentencia, según lo establece el artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, dirigido no sólo a disciplinar que esa respuesta de la jurisdicción corresponda con lo que las partes le ponen de presente, sino, subsecuentemente, a impedir que el juez desconozca el compromiso de fallar dentro del marco de referencia que le trazan las partes, y cuyo incumplimiento es de antaño inscrito en una de estas tres posibilidades: en primer lugar, cuando en la sentencia se otorga más de lo pedido, sin que el juzgador estuviese facultado oficiosamente para concederlo (ultra petita); en segundo lugar, cuando en la sentencia olvida el fallador decidir, así sea implícitamente, alguna de las pretensiones o de las excepciones formuladas (mínima petita); y en tercer lugar, cuando en el fallo decide sobre puntos que no han sido objeto del litigio, o, de un tiempo a esta parte, en Colombia, con apoyo en hechos diferentes a los invocados (extra petita)» (CSJ SC1806-2015, 24 feb.).

4.2 - Como primera medida esta parte, no SOLICITO LA VENTA DE LOS INMUEBLES, como tampoco el extremo pasivo, solicito la venta de estos, ni se opuso a la división material.

4.3 – El artículo 409 del Código General del Proceso, establece: "(...) 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. (...)

4.4 – Lo primero es que hasta el momento no se tiene la certeza por parte de su despacho, si los bienes son PARTIBLES MATERIALMENTE, por cuanto, sólo ha echado de menos una falta de claridad del dictamen, o no contener ciertas disposiciones legales.

4.5 – El mencionado artículo 409 del Código General del Proceso, sólo para decretar la división o la venta, requiere de solicitud de parte, no de oficio, por lo

que la decisión se torna extra petita o no congruente con lo pretendido en la demanda o su contestación. Si bien, el artículo 407 del Código General del Proceso, señala que en los demás casos procederá venta; es lógico y razonable pensar que la venta conforme a la norma procesal debe provenir de parte, y sólo como última razón jurídica, se itera, para poder decretar la venta el estatuto consagra: "**el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada"**

5 – AVALUO DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE DIVISIÓN.

5.1 – Si bien el artículo 411 del Código General del Proceso, establece que la base para hacer postura será el total del avalúo; su despacho no tuvo en cuenta que dicho avalúo data de más de tres años, cerca de 4 años, por lo que si bien no fue objeto de reproche por la parte demandada, el mismo causaría un detrimento patrimonial para las partes, o lesión enorme.

5.2. Conforme al artículo 457 del Código General del Proceso, las partes tienen la posibilidad de actualizar los avalúos, en orden de no causar perjuicio por un avalúo que no contrasta con la realidad en cuanto a su valor real al momento del remate.

5.3 – Por lo que debe revocarse la providencia respecto al avalúo teniendo en cuenta, para ordenar al perito actualizar el avalúo de los inmuebles.

IV. PETICIÓN

1 - Solicito al señor Juez, **REVOCAR** la providencia recurrida de fecha 26 de enero de 2024, para en su lugar, decrete la PARTICIÓN MATERIAL de los bienes objeto de división en la forma como lo establece el dictamen pericial aportado con la demanda, conforme a los planteamientos expuestos en este recurso,

2 – Solicito a la señora Juez, que previo a resolver sobre la partición material, cite al perito a audiencia para que aclare, corrija, complemente o rehaga la partición, teniendo en cuenta lo considerado en la providencia atacada.

3 - De NEGAR el RECURSO DE REPOSICIÓN, para ante el superior concédase el **RECURSO SUBSIDIARIO DE APELACIÓN,** el cual sustento para ante el Superior, en la oportunidad debida con los mismos argumentos expuestos en el recurso de reposición.

Con atención y respecto, Atentamente.

BELISARIO GÓMEZ MORALES
C.C. No. 17´122.978 de Bogotá
T. P. No. 27.875 del C. S. de la J.
Correo electrónico: belisario201@hotmail.com