

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá D.C. Doce (12) de octubre de dos mil veintidós

REF: RAD: **DIVISORIO** 110013103041202000088 00

Demandante: **JORGE EDUARDO CANTOR CÓRDOBA.**

Demandados: **BLANCA IRENE CANTOR y otras.**

Fenecida la etapa probatoria se procede a resolver las pretensiones de la presente acción.

**ANTECEDENTES**

Mediante apoderado judicial, el señor JORGE EDUARDO CANTOR CÓRDOBA, instauró demanda en proceso divisorio -venta de cosa común-, en contra de las señoras BLANCA IRENE CANTOR CORDOBA, ROSA HERMINDA CANTOR CÓRDOBA y MARIA GILMA CANTOR DE BUITRAGO, para que previos los trámites legales, se acceda a las siguientes **PRETENSIONES:**

1. Se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la CARRERA 19B No 56 - 10/14 SUR BARRIO SAN CARLOS de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria No 50S – 40042597, cuyos linderos se indican en la demanda.
2. Se ordene llevar a cabo su secuestro, para lo cual podrá comisionarse a la alcaldía de la localidad respectiva al lugar donde está ubicado el inmueble.
3. Que, como avalúo del bien, se tenga el dictamen pericial que se acompaña.
4. Ordenar el registro de la demanda en la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá.
5. Que realizado el remate del bien y ordenada la entrega de la cosa al rematante, se dicte sentencia en la que se distribuya el producto de la venta entre sus condueños en proporción a los derechos que cada uno tenga en la comunidad o en la forma en la que ellos siendo capaces de común acuerdo, señalen.

## HECHOS

Para fundamentar sus pretensiones, narró la parte demandante que el bien inmueble respecto del cual se solicita la venta y distribución del producto entre sus condueños, se encuentra ubicado en la CARRERA 19B No 56 - 10/14 SUR BARRIO SAN CARLOS de la actual nomenclatura de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No 50S-400 42597; que el 50% del inmueble, fue adjudicado en común y proindiviso a JORGE EDUARDO CANTOR CORDOBA junto con sus hermanas hoy demandadas ROSA HERMINDA CANTOR CORDOBA, BLANCA IRENE CANTOR CORDOBA y MARIA GILMA CANTOR CORDOBA; el porcentaje restante del otro 50% fue adjudicado a la cónyuge supérstite ANA GILMA CORDOBA DE CANTOR, en la liquidación de la sociedad conyugal y herencia del sr. PEDRO ANTONIO CANTOR VARGAS, protocolizada mediante escritura pública No. 3948 del 17 de noviembre de 1989 de la Notaría 11 de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S - 40042597 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá; que de conformidad con la partición de los bienes de la herencia, al bien inmueble objeto del presente tramite divisorio se le otorgó un valor de \$680.000 pesos y fue distribuida, la mitad (50%) para la señora ANA GILMA CORDOBA DE CANTOR a título de GANANCIALES es decir la suma de \$340.000, y la otra mitad (50%) \$340.000 pesos, en 4 cuotas partes iguales de dominio, para cada uno de los hermanos herederos a razón de \$85.000. equivalente al 12.5%; que con posterioridad, ROSA HERMINDA, BLANCA IRENE y MARIA GILMA CANTOR CORDOBA, adquirieron también en común y proindiviso el 50% restante del bien inmueble que estaba en cabeza de la señora ANA GILMA CORDOBA DE CANTOR, a través de la escritura pública No. 3539 del 2 de diciembre de 2013, de la Notaría 18 de Bogotá, e inscrita en el referido folio de matrícula inmobiliaria; con lo cual, los porcentajes o cuotas del derecho de dominio quedaron así: JORGE EDUARDO CANTOR CORDOBA EL 12.5%; ROSA HERMINDA CANTOR CORDOBA el 29.16666%, BLANCA IRENE CANTOR CORDOBA el 29.16666% y MARIA GILMA CANTOR CORDOBA el 29.1666; que entre los copropietarios del inmueble, no se pactó de indivisión del bien, de modo que, con base en lo contemplado por el art. 2334 del C.C cualquiera de los condueños podrá pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto; que el inmueble sobre el cual se solicita su venta y distribución del producto se avaluó en la suma de \$483.173.270, según da cuenta el dictamen pericial anexo; que las demandadas no han querido efectuar la división o venta extra procesal del bien a pesar de tener la libre administración de sus bienes, por lo cual se instaura la presente acción.

## TRÁMITE PROCESAL

Por reunir la demanda las exigencias legales el día 24 de febrero de 2020 se profirió auto dándole admisión, se ordenó el pertinente traslado a la parte demandada por el término de diez días.

Las comuneras BLANCA IRENE CANTOR CÓRDOBA, ROSA HERMINDA CANTOR CÓRDOBA y MARIA GILMA CANTOR BUITRAGO dieron contestación a la demanda indicando que no se oponen las pretensiones, y precisando que el demandante es propietario en un 4.16% según las escrituras aportadas. Manifiestan no estar de acuerdo con el dictamen pericial aportado en la demanda. No se alegó pacto de indivisión.

Trabada así la relación jurídica procesal, se procedió a la evacuación de la fase probatoria dentro de la cual se practicaron las pruebas pedidas por las partes, para lo cual se llevó a cabo audiencia de interrogatorio al perito del dictamen aportado por la parte actora, conforme a lo dispuesto en el Art, 409 del C.G.P.:

- **JUAN MANUEL PIRA UMBARILLA.** Perito evaluador, afirmó que el avalúo efectuado data de febrero de 2020, por lo cual pudo haber variaciones en los dos años transcurridos; que recurrió al método comparativo del mercado, con un estudio de la zona, teniendo en cuenta el estado del inmueble, el estrato, la ubicación para llegar a un valor estimado del metro cuadrado; por observación que hace la apoderada de la parte demandada, surge que se incurrió en un error aritmético en el punto 13 del avalúo, pues aparece como área total del predio 354 M2, cuando en las escrituras es específica un área de 212 M2 y aunque el valor del metro cuadrado estimado es correcto, al multiplicar por el área indicada, arroja un valor equivocado para el predio; el perito manifiesta que en efecto, incurrió en ese error, por lo cual **el valor del predio correcto es \$289.358.004.**

Es este el momento de proveer sobre la venta solicitada en la demanda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 409 del Código general del Proceso.

## CONSIDERACIONES:

En cumplimiento del principio general que pregonan el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los cosignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, y por tanto cualquier comunero puede pedir la división o la venta en pública subasta del bien común.

Desde el punto de vista procesal, este principio aparece consagrado en el artículo 406 del Código General del Proceso que autoriza a todo comunero a pedir la división material de la cosa común o su venta en pública subasta para que se distribuya el producto. Es del caso precisar que la acción que se promueva puede ser encaminada a la DIVISIÓN MATERIAL o a la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del respectivo bien.

En Cuanto a la división material, es procedente siempre y cuando la partición sea jurídica y físicamente posible, esto es, cuando los derechos de los condueños no sufran desmedro por el fraccionamiento del inmueble, como señala el artículo 407 del Código General de Proceso, según el cual **“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”**.

En uno y otro caso, la procedencia de las pretensiones de la demanda la determina, que idóneamente se pruebe que demandante y demandados son comuneros en la propiedad del bien cuya división se solicita, siendo ello suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda.

#### **CASO CONCRETO:**

A través de la demanda génesis de esta acción, solicita la parte demandante la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Carrera 19B No 56 - 10/14 Sur, Barrio San Carlos de Bogotá D.C., identificado con la matricula inmobiliaria No 50S – 40042597, cuyos linderos se indican en la demanda. Para la procedencia de este pedimento, necesario es entonces, probar la calidad de condueños entre demandantes y demandada respecto del citado inmueble.

En punto al tema, la revisión del proceso muestra el cumplimiento de tal supuesto, como quiera que está probado que tanto el demandante como las demandadas son propietarias en común y proindiviso del bien inmueble objeto de la presente acción.

En efecto, conforme al certificado de tradición No. 50S – 40042597, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que corresponde al referido inmueble, aparecen como copropietarios JORGE EDUARDO CANTOS CÓRDOBA y BLANCA IRENE CANTOR CORDOBA, ROSA HERMINDA CANTOR CÓRDOBA y MARIA GILMA CANTOR DE BUITRAGO. En consecuencia, se encuentra demostrado la calidad de condueños de los demandantes y la demandada respecto del predio motivo del proceso, quedando de paso, debidamente integrado el litisconsorcio.

Ahora bien; dice el inciso 3º del artículo 406 del Código General del Proceso, que **“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”**. En otras palabras, el dictamen que se allegue con la demanda deberá indicar con claridad si procedente la división material o la venta, y de ser posible la primera, determinar la eventual partición del bien.

En el asunto de que se trata, se trajo dictamen pericial practicado por el perito JUAN MANUEL PIRA UMBARILA, quien fijo el precio del inmueble en la suma de \$289.358.00, por las razones que expresó en la audiencia de contradicción. Adujo el perito en el que el inmueble que el inmueble motivo del proceso **“...no es sujeto a división material, toda vez que su área y el ingreso por su frente y el fondo no lo hace sujeto a división...”**.

La idoneidad del perito, así como sus consideraciones y conclusiones, no fueron desvirtuadas dentro del proceso por la parte demandada. El dictamen pericial arrimado con la demanda fue sometido a contradicción, para lo cual se practicó audiencia en la que el perito absolvió interrogatorio de parte, en cuya versión no se advierte motivo alguno que ponga en tela de juicio sus consideraciones.

Debe señalarse que el objeto de esta acción divisoria es hacer efectivo el derecho de los coasignatarios de no permanecer en indivisión, previsto por el artículo 1374 del Código Civil, y de esta manera dar por terminada la comunidad de bienes.

Luego ante la improcedencia de la división material, determinada pericialmente, será la venta el sendero para dar por terminada la indivisión que existe entre las partes, venta a la que no se opuso la parte demandada. En cuanto al porcentaje de la cuota de dominio de cada dueño, se determinará en el momento de dictar sentencia de distribución en los términos del inciso 6º del artículo 411 del Código General del Proceso.

Con base en lo considerado, se decretará la venta en pública subasta del bien motivo de este proceso y se procederá en la forma dispuesta por el artículo 411 del Código General del Proceso.

## DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**,

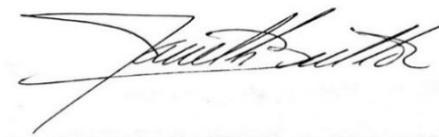
**RESUELVE**

**PRIMERO:** Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la CARRERA 19B No 56-10/14 SUR BARRIO SAN CARLOS de Bogotá D.C., identificado con la matrícula inmobiliaria No 50S – 40042597, cuyos linderos se indican en la demanda.

**SEGUNDO:** Disponer que la base del remate será el avalúo determinado dentro del proceso, esto es, **\$289.358.004.**

**TERCERO:** Decretar el secuestro del inmueble relacionado en el numeral primero de esta providencia. Se comisiona para esta diligencia al Juez Civil Municipal Reparto de Bogotá D.C., con amplias facultades, incluso para designar secuestre y designarle honorarios. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

**NOTIFÍQUESE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
**JUEZ**