

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL

Tausa (Cundinamarca), marzo 27 de 2023

Divisorio N°:	2022-00064
Demandante:	Rosalba Castellanos Acosta
Demandado:	María Lilia Castellanos Acosta
Asunto	Niega división material, decreta venta de cosa común

ASUNTO

Entra el despacho a **decidir** si se **decreta** o **niega** la **división Ad Valorem** o **venta** del **bien inmueble en comunidad**, al no alegarse pacto de indivisión por la parte demandada, tal como lo dispone el **artículo 409** del **CGP**, efectuando para ello una **motivación breve** y **precisa** según lo establece el **artículo 279** ibídem.

ANTECEDENTES

Mediante **demanda** presentada el día **10** de **junio** de **2022**, **Rosalba Castellanos Acosta**, a través de apoderado judicial y en calidad de **comunera**, promovió **proceso divisorio** con el fin de que se efectuara la **división material** del **predio** ubicado en la vereda Páramo Bajo del Municipio de Tausa denominado “**El Pino**” y así obtener la entrega de la cuota parte correspondiente, en contra de **María Lilia Castellanos Acosta**, señalando que es **condueña** del mismo, al haberse adquirido por las partes, a través de sentencia del 4 de diciembre de 2021 emitida por el Juzgado 31 de Familia de Bogotá, en común y proindiviso en 50% para cada una.

Afirma, que **no** se **encuentra obligada** a **permanecer** en la **indivisión** del inmueble ya que no se hizo convenio alguno sobre el particular y que la parte demandada ha sido renuente a cualquier acuerdo extraprocesal para finalizar la comunidad, razón por la cual y conforme lo anterior, solicita que se decrete la división material del bien inmueble referenciado, identificado con el **F.M.I. 172-68503** comprendido dentro de los linderos consignados en la respectiva sentencia, con **cédula catastral 00-00-0005-0260-000** el cual fue alinderado según levantamiento topográfico actualizado con el sistema Magnas Sirgas y dividido en dos porciones con sus respectivos linderos.

Igualmente, que se ordene la **inscripción** de la partición y se efectue la condena en costas a la parte demandada, en caso de oposición, allegando, de otro lado, con el **escrito** de demanda, el certificado de **matrícula inmobiliaria N° 172-68503** correspondiente al predio donde consta que demandante y demandada son **condueñas**; copia de factura de cobro de impuesto predial No. 2022002051, dictamen pericial determinando el valor comercial del bien.

ACTUACION PROCESAL

Con auto del **30 de junio de 2022**, esta oficina judicial procedió a **admitir la demanda** en mención **ordenando** darle el trámite respectivo, disponiendo correr traslado del **escrito** y sus **anexos** a la demandada para su respectiva contestación en un término de **10 días** lo cual se hizo efectuando notificación por conducta concluyente, quien ya había contestado la demanda, pero se le garantizó un término adicional para darle respuesta a la misma, enviando los respectivos soportes al correo aportado.

La parte demandada, contestó la demanda y propuso, en término como **excepción de fondo** la falta de fundamentación del dictamen pericial aportado que impide determinar la partición, teniéndose que, a través de **auto del 31 de octubre último**, se abstuvo el Despacho de dar curso a la misma por no tratarse de las permitidas legalmente por el **artículo 409 del Código General del Proceso** y la contenida en la **sentencia C-284 de 2021**, concediéndose, en esa misma providencia a la demandada, el término adicional de 10 días, para que aportara un nuevo dictamen pericial.

En su memorial de **contestación**, manifestó la demandada, que respecto a los hechos de la demanda, la mayoría de ellos son ciertos y que, si no ha existido entre las partes un acuerdo, es porque no han podido comunicarse en debida forma, indicando que se allana a la pretensión principal de división del inmueble, sin embargo, considera que la **pericia** presentada no cumple los requisitos necesarios al no señalar las condiciones físicas, hídricas del inmueble, las vías de acceso con que contarán cada uno de los inmuebles, aportando, de otro lado, en término, el dictamen pericial solicitado.

CONSIDERACIONES

Acorde con la **jurisprudencia**, la **comunidad** que se encuentra desarrollada por nuestro ordenamiento civil como un **cuasicontrato**, es la **propiedad** que ostentan **dos o más** personas sobre un **mismo bien**, pudiéndose afirmar en similares términos, que el **derecho de propiedad** asume la forma de **comunidad** cuando respecto de un **bien** existen varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma **simultánea**, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel; es decir, no puede **individualizarlo** respecto de específica parte sobre el que recae tal derecho.

Reseña, que no obstante lo anterior, entre los **derechos** que las leyes civiles otorgan a los **comuneros**, está el de **no estar obligados a permanecer** en la **indivisión**, de allí que tanto el **Código Civil artículo 2334**, como el **artículo 406 del CGP.**, consagren que **todo comunero** puede pedir la **división material** de la **cosa común**, o su **venta**, cuando los **derechos** de los **condueños** **desmerezcan** por el **fraccionamiento**, para que se **distribuya** el producto, acompañándose a ella la prueba de que demandante y demandado son **condueños**.

Expresado en similares palabras, afirma, que el **propósito** del **proceso divisorio** no es otro que ponerle **fin** a la **comunidad**, entendida al tenor del **artículo 2322 del Código Civil** como la existente sobre una **cosa universal o singular**, entre dos o más personas donde ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrada convención relativa a la misma cosa, sin que de conformidad con el **artículo 1374 del C.C.**, ninguno de los **coasignatarios** esté **obligado** a permanecer en la indivisión.

De ahí entonces, que se encuentra consecuentemente legitimado para plantear la pretensión **divisoria** todo comunero, bien sea división material o la venta para que se distribuya su producto, acorde con el **artículo 406** del **CGP**, precisando a continuación el **artículo 407** que 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, procediendo en todos los demás casos la **venta**.

Lo anterior significa, que la **titularidad del derecho patrimonial sobre un bien** recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, pero algunas veces corresponde a dos o más, lo que traduce que entre ellos existe una **comunidad** que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona; en cualquiera de los casos, cada comunero, tendrá un derecho relativo respecto al bien, pues hasta que no se **divida** es complejo identificar la **cuota** que le corresponde.

Se anota también, que la **división** puede presentarse, bien por destrucción de la cosa; o, consenso o desacuerdo entre comuneros, pues debe atenderse la máxima que "nadie está obligado a permanecer en indivisión" según el **artículo 1374 inciso 1° del Código Civil**, **siendo** necesario recordar, que las **características** propias de una **copropiedad** se basan en que los copropietarios no tienen un derecho exclusivo sobre el objeto común, significando, que la cuota es **ideal** y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; por lo tanto existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere.

En tal sentido, es claro que **existen dos modalidades** en cuanto a la **forma de verificar o realizar** la **división**, que dependen del **tipo de bien** y de que no se desmerezcan los derechos de los condueños como son, en **primer lugar**, la **ad-Valorem** o **venta** de la **cosa común**, que consiste en **rematar** el **bien** para luego repartir el dinero en proporción a la cuota de cada comunero, la cual debe realizarse cuando el predio no admite partición material, como ocurre con **una vivienda** o cuando pudiéndose hacer con la misma se perjudica a los intereses de los comuneros o copropietarios.

Como **segunda alternativa**, está la **división material**, que se presenta cuando el objeto es susceptible de partirse o fraccionarse en zonas o elementos en proporción a la cuota de propiedad de cada uno, indicando también la jurisprudencia, que el juez, de **acuerdo** con las **pruebas**, está **autorizado** para **decretar** el **fraccionamiento** de la **copropiedad** en **forma distinta** a la que se haya **solicitado** en la demanda, según se puede extraer del **artículo 407** del **CGP**.

Sin embargo, añade, que en virtud de las especiales condiciones que se desprendan del asunto, tal facultad no puede obedecer a un **criterio objetivo** o **automático** de aplicación de la norma en cita, pues es claro, que al juzgador le corresponde **revisar** las **circunstancias concretas** para **evitar** que se **desconozcan** los **derechos de rango constitucional** de alguna de las partes o que se les ponga o **genere** una **situación gravosa**.

Ahora bien, el legislador en el **artículo 409** del **CGP** es claro en **ordenar**, entre otras que, 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**, **convocara a audiencia** y en **ella decidirá**, indicando también que los

motivos que configuren **excepciones previas** se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

Por lo tanto, de lo anterior se desprenden **tres situaciones** como lo son, en **primer lugar**, que si no se alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda se debe decretar la división o la venta del inmueble, decisión que se toma por **auto** sin necesidad de convocar a audiencia; en **segundo lugar**, si se alega dicho **pacto de indivisión**, necesariamente se debe convocar a audiencia para decidir lo pertinente en el curso de la misma; y en **tercer lugar**, la norma especial aplicable al proceso divisorio, sólo permite las excepciones de mérito como el pacto de indivisión y la prescripción adquisitiva de dominio.

Frente al **pacto de indivisión** previsto en el **artículo 1374** del **Código civil**, dicha figura se define como el **acuerdo** alcanzado entre los **condueños** y por el cual **establecen** que la **cosa común** se **conserva indivisa**, pacto que puede haber sido impuesto por el testador o donante de la cosa común sin que su vigencia pueda ser superior al termino indicado en la ley, aunque puede prorrogarse por nuevo acuerdo.

Se debe observar, de otro lado, que si la **cosa común** es **indivisible** por **naturaleza**, la situación resultante **será también** la **indivisión**, que tampoco puede ser indefinida temporalmente, por ello si los condueños no se ponen de acuerdo en adjudicar la cosa a uno de ellos, indemnizando a los demás, se debe vender aquélla y repartir su precio; debiéndose señalar aquí, que cuando se trata de la **división material** de **predios rurales** estos **no pueden fraccionarse** por **debajo** de la **extensión** denominada **unidad agrícola familiar UAF** para el respectivo **municipio o zona** conforme al **Esquema o Plan de Ordenamiento Territorial** y ley 160 de 1994, artículo 44.

Para el **caso** en **estudio** y teniendo en cuenta las anteriores **precisiones normativas y jurisprudenciales**, encuentra el despacho que en la **actualidad** el inmueble, lote de terreno denominado "El Pino", ubicado en la Vereda Pajarito del Municipio de Tausa, inscrito en el **catastro** bajo el No. 00-00-0005-0260-000 y F.M.I. 172-68503 con una extensión superficiaria de **67.000 m2** que no tiene construcción alguna y respecto del cual no recaen gravámenes, les pertenece y por lo tanto son **condueñas** del mismo, de un lado, la demandante **Rosalba Castellanos Acosta**, y de otro, la demandada **María Lilia Castellanos Acosta**.

Tal **situación jurídica** se desprende, igualmente, de los **títulos** aportados adquiriendo cada una de ellas el inmueble en la forma como quedo relacionado en el acápite de los antecedentes de esta providencia, estando por lo tanto habilitadas aquellas en su condición de **comuneras**, a **no estar obligadas** a permanecer en la **indivisión**, pues es **inexistente** un **pacto** en tal sentido, y por lo tanto de pedir, tal como lo solicitó la demandada, la **división material** del **inmueble** con el propósito de poner **fin** a dicha **comunidad**.

Igualmente se tiene, de la **contestación** de la **demandada**, que **Rosalba Castellanos Acosta**, quien actúa a través de apoderado judicial, **no alegó pacto de indivisión** sino que al contrario empleo como mecanismo de defensa la **formulación** de **excepciones de mérito** como lo fue la "**falta de fundamentación del dictamen pericial** aportado que **impide determinar la partición**" excepción que tal y como se señaló en su momento procesal **no está autorizada** para esta clase de procesos, resultando a todas luces

improcedente seguir con su trámite, y **absteniéndose** el despacho de **emitir** cualquier **pronunciamiento** en el sentido de declararla fundada o infundada.

Sin embargo, lo anterior redundó en que la parte **demandada**, presentara un **nuevo dictamen pericial**, dentro del término adicional que le concediera el Despacho y también que, la Resolución 041 de 1996 del Antiguo Incora, como documento público, sea tenida en cuenta imperiosamente para decretar o no, la división material perseguida, evidenciándose que el **primer dictamen pericial** presentado con la demanda, señaló que, el predio objeto del proceso, podría ser divisible materialmente, teniendo en cuenta la UAF del municipio y partición realizada en levantamiento topográfico con un **área** cada uno de los lotes de **3 hectáreas 3500m²**.

Por su parte, el **dictamen pericial** aportado por la **demandada**, en su acápite de concepto técnico señaló, en primer lugar, que hay una discrepancia entre lo registrado por el cuadro de coordenadas, que indica que la superficie del terreno es de **61938,426 m²** y según el cuadro de áreas es de **67.000 m²**, lo cual redunda en una diferencia de 5061,574 m²., por lo que cada uno de los lotes quedaría con una extensión aproximada de 30.969 m², requiriéndose además, una aclaración de área y linderos, pues la sentencia de agosto 14 de 1973 del Juzgado de Circuito de Ubaté, el área del terreno era de 7,04 has.

Agrega, que conforme el **plano topográfico** aportado en el primer dictamen por la alinderación de cada uno de los predios, uno de ellos quedaría sin acceso desde la vía pública, concluyendo que **no es factible la división material**, acorde con las disposiciones de la **Resolución 041 de 1996**, ya que la **UAF** vigente para el municipio de Tausa en **terrenos ondulados** el rango de subdivisión es de **12 a 16 hectáreas**.

Estudiados los **informes periciales y topográficos obrantes** en el expediente, se tiene que, aunque pudiera existir discrepancias en el área del predio, lo cierto es que máximo, su extensión superficiaria total **no superaría** en ningún caso las **7 hectáreas**, con lo cual, en el mejor de los casos, hablaríamos de la posibilidad de que cada uno de los lotes escindidos, tuviera una extensión superficiaria de **3,5 hectáreas**, es decir, que **no tendría la posibilidad jurídica de dividirse** materialmente, si se tiene en cuenta el imperativo legal contenido en la **Ley 160 de 1994** en su **artículo 44** al no cumplir las **áreas** determinadas con el mínimo requerido para cada uno de los lotes.

Así, consultada la **Resolución 041 de 1996**, la zona relativamente homogénea de la Provincia de Ubaté, que incluye al municipio de Tausa, fija la **unidad agrícola familiar** en suelo ondulado en **12 a 16 hectáreas** y para suelos planos, de 2 a 3 hectáreas y viéndose por las fotografías presentadas y los dictámenes correspondientes, que el predio objeto del litigio, es un terreno de geografía ondulada, la división pretendida estaría en **discordia** con los **rangos** de la **UAF**, lo cual **impide** que este Despacho, al no probarse también, alguna de las **excepciones** que trae la **ley 160 de 1994, artículo 45**, pudiese decretarla, ya que de acceder a las pretensiones necesariamente se estaría ordenando su **fraccionamiento** con desconocimiento de la **normatividad** al respecto

No obstante, lo anterior, y ante la **imposibilidad jurídica** de la **división alegada** por la **demandante**, se tiene que acorde con los **artículos 406 y 407 del CGP**, interpretados en **concordancia** con los **artículos 1374 y 2335 del Código Civil** resulta procedente **decretar** la segunda modalidad que consagra el legislador como lo es la **venta del bien**

inmueble denominado "El Pino" ubicado en la vereda Pajarito del Municipio de Tausa (Cundinamarca) y **ordenar** su **secuestro** para lo cual se deberá fijar fecha y hora oportunamente una vez cobre ejecutoria la presente providencia.

Al respecto, sobre la **venta** del **inmueble** cabe reseñar, que la **doctrina y jurisprudencia** coinciden en indicar que es **deber** del juez, analizadas las manifestaciones de las partes y aplicando los criterios acerca de la posibilidad de división material y jurídica del bien, **decidir por cual opción se pronuncia**, esto por cuanto la **pretensión de división**, aun cuando no medie oposición, **no vincula obligatoriamente al funcionario**, por lo tanto así se haya pedido la división material y no exista oposición, o el demandado la acepte, si los **criterios de divisibilidad no son aplicables**, el juez debe **decretar la venta en pública subasta**.

Reseñan, que así como el **juez** tiene el deber de aceptar la petición de los comuneros en el sentido que se decrete la venta en pública subasta cuando el bien admita división material, también tiene plena **autonomía** para rechazar la solicitud unánime respecto a su división material dado que la venta es viable en cualquier evento y la división material solo procede cuando se cumplen los criterios de divisibilidad jurídica anotados, de ahí que el **juez** debe **analizar si se dan los requisitos aludidos**, y en caso de que **así no suceda**, **negar la petición y ordenar la venta**.

En **mérito** de lo **expuesto**, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Tausa**, Cundinamarca, en cumplimiento de sus **funciones legales**,

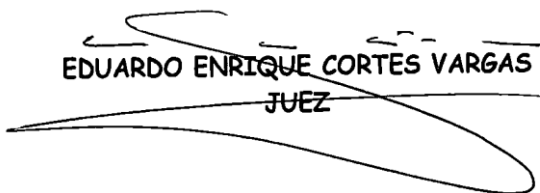
RESUELVE

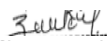
PRIMERO: NEGAR la división material del bien inmueble denominado "El Pino", ubicado en la **Vereda Pajarito del Municipio de Tausa**, inscrito en el **catastro** bajo el No. 00-00-0005-0260-000 y F.M.I. 172-68503 solicitada por la demandante, **Rosalba Castellanos Acosta**, teniendo en cuenta las argumentaciones antes reseñadas.

SEGUNDO: ORDENAR, en su **defecto** la **venta en pública subasta** del mencionado bien inmueble rural denominado "El Pino", inscrito en el **catastro** bajo el No. 00-00-0005-0260-000 y F.M.I. 172-68503 con una extensión superficial de 67.000 m2 que no tiene construcción alguna, según lo **dispone** el **artículo 407 del CGP**.

TERCERO: ORDENAR el **secuestro** del bien inmueble relacionado en el **numeral primero** de esta providencia para lo cual se deberá fijar **fecha y hora** oportunamente una vez cobre ejecutoria la presente providencia como lo dispone el **artículo 411, inciso primero del CGP**.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


EDUARDO ENRIQUE CORTÉS VARGAS
JUEZ

La anterior providencia fue notificada por anotación en el estado N. 18 De 28-03-023

ZULMA LUCERO CASAS RODRÍGUEZ
Secretaria