

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL – FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: DIVISORIO
DEMANDANTE	: MÓNICA ANDREA QUINTERO PINZÓN
DEMANDADO	: DONEY ALDALA MOYA RAMÍREZ
RADICACIÓN	: 25286-31-03-001-2019-00955-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO

Bogotá D.C., diez de marzo de dos mil veintitrés

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, contra el auto proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Funza (Cund.), el día 19 de agosto de 2022, que negó la división material deprecada y decretó la venta en pública subasta del inmueble.

I. ANTECEDENTES:

1. MÓNICA ANDREA QUINTERO PINZÓN, formuló demanda en contra de DONEY ALDALA MOYA RAMÍREZ, a fin de obtener la DIVISIÓN MATERIAL del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-291161, ubicado en la carrera 9 No. 14-06 del Municipio de Funza, en proporción de un 50% para el demandado y el restante 50% para la comunera demandante.
2. Notificado el demandado, contestó oponiéndose a los hechos y pretensiones que la fundamentan, para cuyo efecto formuló excepciones de mérito referidas a la imposibilidad de la división material del predio.

3. En providencia del 19 de agosto de 2022, el señor juez a quo negó la división material solicitada en la demanda, para lo cual consideró que, en atención a las pruebas aportadas y la inspección judicial practicada por el juzgado, se observó que si se realizara la división material del inmueble en la manera como lo planteó la parte demandante, ello desmejoraría los derechos de los comuneros, en especial del demandado, pues no podría utilizar en debida forma o seguir usufructuando el inmueble por cuanto se fraccionaría de manera indebida, por lo que consideró procedente aplicar lo dispuesto por el artículo 407 del Código General del Proceso ordenando la venta del inmueble como lo solicitó la parte demandada; empero no tuvo en cuenta el dictamen pericial aportado por dicha parte, debido a la tardía comparecencia del profesional a la audiencia, por lo que se tuvo en cuenta el avalúo aportado por la parte demandante en la suma de \$1.150.091.750, atendiendo a que era el único dictamen válido.
4. Contra esta providencia la parte demandada a través de su apoderado, interpuso recurso de apelación, sustentado en que el perito se encontraba tratando de entrar a la audiencia, pero no se le dio entrada; se encontraba incapacitado de una cirugía por una enfermedad que le aqueja y tenía problemas de conexión en ese momento, situaciones que no le permitieron rendir a tiempo su interrogatorio; que resulta injusto asignar un avalúo exagerado al inmueble en conflicto.

Tramitada la apelación, procede el Tribunal a resolverla.

II. CONSIDERACIONES:

En cumplimiento del principio general que pregonan el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los coasignatarios 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, para la procedencia de las pretensiones de la demanda se requiere que se pruebe idóneamente que demandante y demandado son comuneros en la propiedad del bien cuya división se solicita, siendo ello suficiente para acceder a las pretensiones del demandante.

CASO CONCRETO:

A través de la demanda génesis de esta acción, solicita la parte demandante solicita DIVISIÓN MATERIAL del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-291161, ubicado en la carrera 9 No. 14-06 de Funza, petición que fue negada, empero fue decreta la venta en pública subasta del referido bien, cuyo avalúo se fijó con base en el dictamen pericial aportado por la demandante en la suma de \$1.150.091.750, valor del que discrepa el demandado, pues a su juicio, dicho avalúo es excesivo, por lo que se debe tener en cuenta el determinado en el avalúo presentado con la contestación de la demanda.

Por tanto, el único motivo de inconformidad deviene del valor fijado al inmueble motivo de subasta en el auto apelado, como base de la almoneda que deberá practicarse dentro del presente proceso. Sin embargo, pronto se advierte la improcedencia de resolver tal tema, dado lo prematuro que resulta.

En efecto, determina el artículo 411 del Código General del Proceso, que *“En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado éste se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien”*.

Por tanto, la discusión sobre el avalúo del inmueble, no es un tema que deba quedar definido en auto que decrete la venta, pues a ello se procederá una vez practicado el secuestro y el remate se realizará *“en la forma prescrita en el proceso ejecutivo”*, forma que incluye el procedimiento de avalúo previsto por el artículo 444 del Código General del Proceso.

Además, conforme al texto del artículo 411, las partes cuentan con la oportunidad de fijar “de común acuerdo” el precio y la base del remate, según lo determina el inciso 2º del precepto y que para el remate es necesario el secuestro previo del inmueble y en caso de que no sea posible practicarlo, proceder en la forma dispuesta por el inciso 3º de la norma.

De otra parte, es de tener en cuenta que el avalúo presentado por la demandante, data del 29 de junio de 2019 (FI. 21 archivo 1 expediente digital), en tanto que el que presentó la parte demandada, fue realizado el 20 de febrero de 2020 (FI. 132 archivo 1 expediente digital), razón por la cual al tiempo en que se profirió el auto apelado, completaban tiempo superior a 2 años, lo que desdice

su eficacia si se tiene en cuenta lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 457 del Código General del Proceso, según el cual *“Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera”*, norma aplicable al proceso divisorio por así disponerlo el artículo 411 *Ibidem*.

Por tanto, una vez llevado a cabo el secuestro del inmueble, deberá el juez de conocimiento proceder el avalúo del inmueble en la forma indicada para el proceso ejecutivo, razón por la cual la providencia motivo de censura, será confirmada excepto en el precio del inmueble a rematar fijado en el parte final del numeral 2º de la parte resolutive de la decisión apelada, por ser prematura.

No habrá condena al pago de costas por el trámite del recurso, ante la prosperidad del único argumento motivo de reproche.

III. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

RESUELVE:

DIVISORIO de MÓNICA ANDREA QUINTERO PINZÓN contra DONEY ALDALA MOYA RAMÍREZ. Apelación de Auto.

PRIMERO: CONFIRMAR el auto apelado, esto es, el proferido el 19 de agosto de 2022, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, exceptuando la parte final del numeral 2° de la parte resolutive de la citada providencia, que fijó el precio del remate del inmueble allí relacionado.

SEGUNDO: Sin costas.

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado

Firmado Por:
Pablo Ignacio Villate Monroy
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1c26ce522cdf0c83540cd49beee200670afadb100eae7d2ee5d1462adce7b6e2**

Documento generado en 10/03/2023 02:19:35 PM

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