

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO CINCUENTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., quince (15) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso No 110014003055 2021 00109 00

CLASE DE PROCESO: DECLARATIVO DIVISORIO

DEMANDANTE: JOSE DANILO SANCHEZ

DEMANDADO: MARINA ACOSTA LAITON.

Se resuelve lo pertinente dentro del presente proceso **DIVISORIO**, teniendo en cuenta que de acuerdo a lo señalado en el artículo 409 del C.G.P., la parte demandada si bien propuso excepciones de mérito, lo cierto es que no alegó pacto de indivisión.

ANTECEDENTES PROCESALES:

Mediante acta individual de reparto de fecha 9 de noviembre de 2020, correspondió en primera medida el proceso al Juzgado 51 Civil del circuito quien mediante providencia de fecha 7 de noviembre de 2020, rechazó la demanda en virtud al factor de la cuantía. Posteriormente, correspondió a esta sede judicial con acta de reparto de fecha 21 de febrero de 2021; admitiendo la demanda con auto del 7 de abril de 2021, en donde se ordenó además la notificación del acreedor hipotecario BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Del auto admisorio de la demanda se notificó a la demandada en los términos de los artículos 291 y 292 del C.G.P. el 5 de mayo de 2021, quien solicitó amparo de pobreza, que fue concedido en providencia de fecha 27 de mayo de 2021, designando como apoderada a la Dra. YUDI ROSANA MAHECHA PAÉZ, quien se notificó el 1 de julio de 2021 como da cuenta el acta vista a numeral 32 digital, quien contestó la demanda proponiendo excepciones de mérito.

Con auto de fecha 29 de noviembre de 2021, se tuvo por notificada a la apoderada en amparo de pobreza y se ordenó la inmediata notificación del acreedor hipotecario AV VILLAS S.A.

Luego, en providencia del 21 de febrero hogaño, se tuvo por agregado el FMI 50N-20375992 en donde se ve observa en la anotación 9 la inscripción de la demanda, en la 10 la cancelación del gravamen hipotecario en favor de AV VILLAS, y en la anotación 11 la inscripción de la demanda de divorcio; y se corrió traslado de las excepciones planteadas por la pasiva.

Posteriormente con auto de fecha diez (10) de mayo hogaño, se señaló fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 372 del C.G.P. que culminó en audiencia celebrada el 15 de septiembre de los corrientes.

CONSIDERACIONES

PROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN

Respecto del proceso especial divisorio disponen en su orden los artículos 2322, 2323, 2327, 2328 y 1374 del C. C.

“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”.

“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”.

“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”.

“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.

“Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario”. (Resalta el despacho)

Para tal fin, el artículo 406 del C.G.P. establece que “[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”, siendo necesario que: “[l]a demanda deb[a] dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños”.

Ahora bien, a voces del artículo 407 ibidem, resulta procedente la división material “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”, ello siempre y cuando “el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda”, caso en el cual “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”. (Art. 409 ejusdem).

En efecto, ambos preceptos (Arts. 406 y 407 del C.G.P.), establecen que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su

venta para que se distribuya el producto, caso en el cual, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros.

Por último, el artículo 409 *ibídem*, señala que en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, se decretará la división en la forma solicitada, esto es, la división *ad valorem* o la simple división material, y que solo en el entendido de haber alegado la existencia del mismo, convocará a audiencia y en ella decidirá.

DIVISIÓN DEL BIEN

En el presente caso, y a fin de demostrar la condición que lo legitima para interponer la acción, el demandante allegó el certificado de tradición y libertad del inmueble cuya división se pretende, la escritura pública No. 117 del 23 de enero de 2003 de la Notaría 40 de esta ciudad mediante la cual se llevó a cabo la compra del bien y se constituyó el patrimonio de familia, misma en la que aparecen ambas partes demandante y demandada como compradores; recibo de impuesto predial del año 2020 en donde se evidencia para esa data el avalúo es la suma de \$74.017.000 y el poder (numeral 03 del expediente digital).

Sumado a lo anterior, la parte actora el pasado 12 de julio, aportó el trabajo de partición presentado ante el Juzgado 23 de Familia de Oralidad de esta ciudad, y la providencia aprobatoria del mismo de fecha 11 de mayo de 2022, obrante a numeral 63 de expediente digital.

Así las cosas, se evidencia de dichos documentos que ambas partes aparecen como propietarios del bien a dividir, cuestión que sin duda permite proseguir en el estudio de este asunto para decidir sobre la procedencia de la división deprecada, ya sea material o *ad valorem*, al constatarse que en efecto subsiste una comunidad sobre los bienes materia del proceso, y en la misma medida que tanto la actora como el extremo pasivo, son quienes la conforman.

Sumado se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite división material o fraccionamiento, ya que es un inmueble que se encuentra destinado a vivienda unifamiliar, motivo por el cual, acorde a lo señalado en el artículo 407 del C.G. del Proceso ya transcrito, lo que resulta procedente es su venta a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

Luego, importante se torna indicar, que no hay lugar a resolver las excepciones de mérito planteadas de acuerdo a lo indicado en la diligencia efectuada el pasado 18 de julio más que la de ***BUENA FE - IMPROCEDENCIA DE IMPOSICIÓN DE COSTAS PROCESALES***".

Ahora bien, en virtud de lo señalado en el artículo 409 del C.G.P., la apoderada por pasiva al no estar de acuerdo con el dictamen presentado

y que fue elaborado por el perito Fabio Suarez Cuadrado, al no aportar uno diferente, optó por la convocatoria del perito a interrogatorio que se surtió el 15 de septiembre de los corrientes, interrogatorio que se apreciara conforme a lo señalado en el artículo 232 del C.G.P., es decir, con las demás pruebas que obran en el trámite.

Pues bien, revisado el dictamen aportado y del interrogatorio que rindió el perito, se pudo establecer que el método utilizado fue el de aportar el avalúo catastral, para este caso del año 2021 y aumentarlo en el 50%, es decir, bajo los parámetros del artículo 444 del C.G.P., por cuanto no tuvo ingreso al inmueble, estableciendo un valor de \$111.486.500, que corrigió en audiencia, siendo lo correcto \$111.736.500. De igual forma, a efecto de verificar los linderos del bien, tuvo en cuenta la E.P. No. 117 del 23 de enero de 2003 de la notaría 40 del Círculo de Bogotá D.C., lo mismo que el impuesto predial del año 2021.

Luego, de los interrogatorios rendidos por las partes, se tuvo que el actor consideró que el avalúo del bien a dividir ascendía a la suma de \$150.000.000 mientras que la demandada, dio un primer valor de \$110.000.000; que modificó en la diligencia a la que fue convocado el perito por \$120.000.00.

Frente a ello, debe ponerse de presente que existe otra prueba documental y adicional que debe tenerse en cuenta a efecto de establecer el avalúo del bien a dividir, como lo fue el trabajo de partición presentado ante el Juzgado 23 de Familia de Oralidad de esta ciudad, y la providencia aprobatoria del mismo de fecha 11 de mayo de 2022, obrante a numeral 63 del expediente digital, que fue puesto en conocimiento de las partes en este trámite divisorio, y en el que se tuvo como valor del 100% del inmueble, la suma de \$150.000.000.

Por ende, como quiera que el avalúo de la parte actora ascendió a la suma de \$111.736.500 al año 2021; y que el valor tenido en cuenta en el proceso de familia al año 2022 fue de \$150.000.000, con el fin de beneficiar a las partes, máxime cuando ya existe una sentencia ejecutoriada que así los dispone, el avalúo que será tenido en cuenta, es el de \$150.000.000.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, se decretará la división en la forma solicitada por el accionante, esto es, ad valorem; para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que la demandada podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación.

Por lo anterior, se:

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN AD-VALOREM, solicitada por el demandante dentro del proceso especial **DIVISORIO** promovido por **JOSE DANILO SANCHEZ** contra **MARINA ACOSTA LAITON**, del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20375992, cuya dirección catastral es la carrera 128 No. 146-49 torre 8 apartamento 203 del Conjunto Residencial Altos de Hato Chico de esta ciudad, cuyas características y linderos se encuentran descritos en el libelo demandatorio y documentos aportados.

SEGUNDO: ORDENAR llevar a cabo el remate del bien una vez sea secuestrado en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiendo que la base para hacer postura será el total del avalúo, esto es, de \$150.000.000.

Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia el demandado podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas y conforme a las reglas establecidas en el artículo 414 del C.G. del Proceso. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los condueños.

TERCERO: Como quiera que se encuentra inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición (num.45 e.d.), en los términos del artículo 411 del Código General del Proceso, se ordena el **SECUESTRO** del inmueble.

Para el efecto se señala como fecha el día **trece (13) del mes octubre del año 2022 a la hora de las 10:00 am.** Para efectos de lo anterior, se designará el auxiliar de la justicia en calidad de secuestre, quien debe concurrir a la mencionada diligencia de forma presencial, y a quien desde ya se le asignan como gastos la suma de \$250.000, que serán a cargo de la parte demandante.

Sumado a lo anterior, se dispone **OFICIAR** a la **POLICÍA NACIONAL**, para el acompañamiento de la mencionada diligencia. Por secretaría líbrense los oficios correspondientes, para que la parte demandante los trámite.

En aras de lo anterior y en cumplimiento de lo dispuesto en la ley 2213 de 2022, se hace necesario que los apoderados judiciales informen a la dirección electrónica del juzgado, antes de la celebración de la audiencia, los siguientes datos:

* Nombre del profesional del derecho que actuará y el extremo procesal que representa.

* Números telefónicos fijos y celulares de contacto de la totalidad de las partes.

* Correos electrónicos del abogado y de los poderdantes, a quienes deba enviársele el link para el ingreso a la audiencia virtual.

Con todo, se pone de presente a las partes, apoderados y auxiliar de la justicia, que el día en que se celebre la audiencia, deberán estar presentes en el bien objeto de este proceso.

De igual modo se sugiere a las partes que descarguen con suficiente antelación el servicio de *Microsoft Teams*, así como las aplicaciones Zoom y *Meet*, toda vez que de surgir algún problema de conectividad se acudirá **excepcionalmente** a cualquiera de ellas. A su vez, se les insta para que se aseguren de contar con un buen acceso a internet y con un equipo informático con cámara web y micrófono.

Una vez suministrada la información requerida, a vuelta de correo se enviará el protocolo a seguir para la celebración de la audiencia virtual.

CUARTO: SIN CONDENA en costas para ninguna de las partes.

NOTIFIQUESE,


MARGARETH ROSALÍN MURCIA RAMOS
Jueza

CSL

