

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. Trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

REF: RAD: **DIVISORIO** 110013103041202000073 00

Demandante: **SAN JOSÉ PROYECTOS DE AREAS S.A.S.**

Demandados: **MARIA ELVIRA MEDINA y otros**

Cumplido el trámite de rigor se procede a resolver las pretensiones de la presente acción.

ANTECEDENTES

La sociedad SAN JOSÉ PROYECTOS DE AREAS S.A.S., demandó por los trámites del proceso DIVISORIO a MARÍA ELVIRA MEDINA RODRÍGUEZ, CARLOS ALBERTO MEDINA RODRÍGUEZ, MARÍA ISABEL MEDINA RODRÍGUEZ, BENJAMÍN DEL SOCORRO MEDINA RODRÍGUEZ, CARMEN ALICIA MEDINA RODRÍGUEZ y MARÍA FERNANDA MEDINA RODRÍGUEZ para que previos los trámites legales, se acceda a las siguientes **PRETENSIONES**:

1. Se decrete la división material del predio “EL PELLIZCO” situada en la vereda La Toma, del municipio de La Calera, en la forma indicada en el dictamen pericial.
2. Se ordene el registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio “EL PELLIZCO”, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-941655 conforme lo dispone el artículo 592 del C.G.P.
3. Ordenar el registro de la sentencia proferida, en la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá.
4. Ordenar la apertura de nuevas matrículas inmobiliarias y cédulas catastrales de los correspondientes predios divididos.
5. Condenar a los demandados al pago de costas del proceso.

HECHOS

Para fundamentar sus pretensiones, narró la parte demandante que, el bien inmueble fue adjudicado dentro del proceso de sucesión intestada del causante BENJAMIN MEDINA ANGARITA, mediante sentencia proferida el 23 abril de 1990 por el Juzgado 16 del Circuito de Bogotá, adjudicación que se hizo a los 7 herederos, señores: CARLOS ALBERTO MEDINA RODRIGUEZ, BENJAMIN MEDINA RODRIGUEZ, MARIA ISABEL MEDINA RODRIGUEZ, FRANCISCO JOSE MEDINA RODRIGUEZ, MARIA EL VIRA MEDINA RODRIGUEZ, CARMEN ALICIA MEDINA RODRIGUEZ, MARIA FERNANDA MEDINA RODRIGUEZ en común y proindiviso.

El señor FRANCISCO JOSE MEDINA RODRIGUEZ vendió su cuota de dominio, esto es un séptimo (1/7), a la sociedad comercial SANDOVAL VIVAS 95 LTDA., mediante escritura pública No. 2143 del 27 de febrero de 1998.

La proporción correspondiente a un séptimo (1/7) del señor BENJAMIN DEL SOCORRO MEDINA RODRIGUEZ se encuentra en proceso de desembargo por terminación del proceso ejecutivo adelantado por el BANCO UNION COLOMBIANO en contra del referido, que cursa en el Juzgado 31 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá.

La proporción correspondiente a un séptimo (1/7) del señor CARLOS ALBERTO MEDINA RODRIGUEZ, a la fecha se encuentra en proceso de concordato en el que cursa en el Juzgado 48 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá.

La sociedad SANDOVAL VIVAS 95 vendió su cuota parte a la sociedad comercial SAN JOSE - PROYECTOS DE AREAS S.A.S mediante contrato de compraventa protocolizado en la Escritura Publica No 2240 de fecha 30 de diciembre del año 2016 otorgada por la Notaria 26 del Círculo de Bogotá.

Teniendo en cuenta la renuencia de los demás comuneros en desarrollar, comercializar o vender el referido predio, de igual modo, bajo la premisa "nadie se encuentra en la obligación de permanecer en indiviso" considera el demandante dar por terminada la comunidad.

TRÁMITE PROCESAL

Por reunir la demanda las exigencias legales el día 27 de febrero de 2020 se profirió auto dándole admisión, se ordenó el pertinente traslado a la demandada por el término de diez días.

El comunero CARLOS ALBERTO MEDINA RODRÍGUEZ contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones por considerarlas incoherentes y contradictorias; señala que si se llega a decretar la división material del inmueble como se está solicitando, los derechos de los comuneros se verán afectados.

Propone como excepciones de mérito:

1) **“Objeción a la división material y partición del inmueble objeto de esta Litis”**

Pues se pretende dividir en dos lotes. pero el No. 1 presenta varios inconvenientes que lo afectan negativamente frente al lote No. 2; el dictamen no establece las posibles afectaciones derivadas de la expedición del nuevo POT de La Calera, que se encuentra en trámite; no se establecen limitaciones por la altura de los predios sobre el nivel del mar para su desarrollo; que los comuneros a quienes se adjudique el lote No. 1, se verán afectados porque si bien este tiene mayor área, muchos de los 10.082 metros adicionales son inaccesibles.

2. **“Excepción genérica”.**

No alegó pacto de indivisión.

Por su parte, la demandada CARMEN ALICIA MEDINA RODRÍGUEZ dio contestación a la demanda, allanándose a las pretensiones de la misma, solicitando que su cuota parte sea asignada en el lote No. 2.

El demandado BENJAMIN DEL SOCORRO MEDINA RODRÍGUEZ, se allanó igualmente a las pretensiones de la acción, manifestando su deseo de quedar en el grupo conformado por la demandante y la señora CARMEN ALICIA MEDINA RODRÍGUEZ.

Las demandadas MARIA ISABEL, MARIA ELVIRA y MARIA FERNANDA MEDINA RODRÍGUEZ no contestaron la demanda.

Trabada así la relación jurídica procesal, 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.:

-.JORGE ENRIQUE MONROY RODRÍGUEZ: Afirmó que de acuerdo a la normatividad vigente en el Municipio de La Calera, considera que el predio si es susceptible de la división material que se pretende, aunque este concepto no obliga a las partes; que lo propuesto por él es una división en dos lotes,(quedando 3 comuneros en un lote y 4 en el otro) pues no se puede subdividir más, porque la norma vigente

no permite crear lotes de menos de 2 hectáreas; que son igualmente comercializables cada uno de los lotes, pues el predio está ubicado a 1.5 Km del casco urbano, por lo cual es muy fácil comercializarlos, mas ahora después de la pandemia; que la división que él propone es la única posible, pues de cualquier otra manera, no les da; y que ellos decidan quienes quedan en el 1 o el 2, pues normativa y urbanísticamente es igual un lado que el otro; que en su opinión no difieren los dos lotes en cuanto a la valorización futura pues entre ambos no hay diferencias significativas. En cuanto a servicios públicos, posibilidad de construir, los dos tienen las mismas posibilidades; que el lote, que por ahora es uno solo, si cuenta con servicio de agua; que se propone la división en los dos lotes, pero sin que se desmejore la situación de alguno de los comuneros; que es cierto que el lote No. 1 tiene 1.500 mts. de reserva y el lote No. 2 no; que los POT se cambian cada 10 años y La Calera no lo ha hecho todavía.

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

CONSIDERACIONES

LA ACCIÓN:

En cumplimiento del principio general que pregona 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, 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 división material del bien inmueble relacionado 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 la sociedad demandante y los demandados son propietarios en común y proindiviso del bien inmueble situado en la vereda La toma del municipio de La calera- Cundinamarca.

En efecto, conforme al certificado de tradición No.50N-941655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que corresponde al referido inmueble, aparecen como copropietarios del mismo la sociedad SAN JOSÉ PROYECTOS DE AREAS S.A.S., y los señores MARÍA ELVIRA MEDINA RODRÍGUEZ, CARLOS ALBERTO MEDINA RODRÍGUEZ, MARÍA ISABEL MEDINA RODRÍGUEZ, BENJAMÍN DEL SOCORRO MEDINA RODRÍGUEZ, CARMEN ALICIA MEDINA RODRÍGUEZ y MARÍA FERNANDA MEDINA RODRÍGUEZ. 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 procede 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 JORGE ENRIQUE MONROY RODRÍGUEZ, quien fijó el precio del inmueble en la suma de \$3.124.920.000. Adujo el perito que el inmueble sí era susceptible de división material, en dos lotes, en las proporciones determinadas en el trabajo. Fue

aclarado el dictamen en diversas oportunidades, tal como lo advierte la revisión del expediente, a fin de precisar la forma en que ha de quedar conformado cada lote.

De los demandados, el único que se opuso a las pretensiones de la demanda, fue el demandado CARLOS ALBERTO MEDINA RODRÍGUEZ, señalando la improcedencia de la división material del predio en la forma indicada por el perito, sin que los hechos que sirven de estribo a sus afirmaciones hayan sido probados dentro del proceso, pues no adujo prueba alguna al respecto.

Sin embargo, revisado el dictamen aportado con la demanda queda al descubierto la improcedencia de decretar la división material solicitada, dado que el mismo no contiene la partición material del bien, esto es, la forma en que debe ser adjudicado a cada uno de los condueños.

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.

Sin embargo, es claro que siendo divisible el predio en dos lotes, resulta evidente que tal indivisión no tendría fin en este proceso, sino que se crearía nuevas comunidades, pues cada uno de los lotes se adjudicaría en común y proindiviso a un grupo de copropietarios.

A ello se suma, que el dictamen pericial, tampoco cumple los requisitos establecidos por el artículo 406 del Código General del Proceso, pues si bien señaló que el inmueble motivo del proceso es divisible, y que solo es susceptible de división en dos lotes, no especificó la forma en que debía hacerse la partición.

Dice el inciso 3º del mencionado precepto 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 tal evento, debió indicar el dictamen a quien o quienes de los copropietarios adjudicaba el lote No. 1 y a quienes el lote No. 2, por supuesto individualizándolos, determinándolos y especificándolos por su área, linderos generales y específicos y demás características que el asunto requiere, para que los demandados dentro de la oportunidad legal tuvieran la oportunidad de conocer la posible partición y adjudicación y poder controvertirla.

No resulta admisible, pues la ley y el procedimiento aplicable no lo permite, que el juez o alguno de esos coasignatarios o interesados, inopinadamente y en forma antojadiza, agrupe a un número determinado de copropietarios y le adjudique al azar uno de los dos nuevos lotes, distribución que no se encuentra autorizada.

De allí entonces y que por estas mismas razones y consideraciones se haga innecesario la prueba relativa a librar el oficio dirigidos a la oficina de planeación municipal de la calera, solicitada por el opositor.

Así las cosas, ante la improcedencia de la división material, será la venta, el sendero para dar por terminada la indivisión que existe entre las partes, quienes al unísono, expresa o tácitamente, han exteriorizado su intención y manifestación de voluntad de terminar con la comunidad que hoy día los ata, acogiendo como avalúo comercial la suma de \$3.124.920.000., valor determinado en el dictamen pericial rendido en autos en los términos del artículo 406 del C.G.P., que no fue controvertido ni desconocido en cuanto a su valor, por la parte demandada, por lo que, en este sentido, cobró firmeza.

Con base en lo considerado, se decretará la venta en pública subasta del bien motivo de este proceso.

DECISIÓN

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

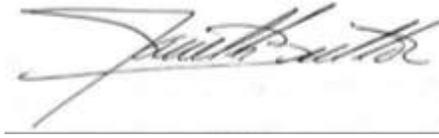
RESUELVE

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta pública subasta del predio rural denominado “EL PELLIZCO”, ubicado en la vereda La toma, del Municipio de La Calera identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-941655 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos aparecen determinados en la demanda.

SEGUNDO. ORDENAR EL SECUESTRO del inmueble objeto de división. A efecto de lograr la práctica de la diligencia de secuestro se comisiona al señor Juez Promiscuo Municipal de la Calera (reparto), con amplias facultades para designar perito y designarle honorarios, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes,

TERCERO: Tener como avalúo del inmueble objeto de división la suma de \$3.124.920.000.00

NOTIFÍQUESE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez