



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VENADILLO, TOLIMA**

A.I.C No. 0424

Venadillo-Tolima, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023).

EXPEDIENTE: 738614089001-2023-00016-00
PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: SUSANA DEL CARMEN AVILA DE RONDON Y JOSE OCTAVIO RONDON AVILA
DEMANDADO: OMAR RONDON

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Se encuentra al despacho el proceso divisorio de la referencia, con el fin de decidir si es viable o no decretar la división material del inmueble objeto de la demanda, una vez agotado el trámite procesal.

ANTECEDENTES

Mediante demanda divisoria, presentada por los señores Susana del Carmen Ávila de Rondón y José Octavio Rondón Ávila por intermedio de apoderado judicial en contra de Omar Rondón, se solicita que, a través de este proceso, se decrete la división por venta, en relación con las mejoras de las cuales son condueños.

Para tal efecto, se pretende en la demanda:

Se decrete la venta en pública subasta, del bien común casa de mejoras de habitación, construida sobre un lote ejidal, ubicada en la calle 2 No. 1 B – 23 Barrio Caracolí de la Zona Urbana de Venadillo, construcción de cemento y bloques, techo de zinc, pisos de cemento, compuesta de una alcoba, una sala, una cocina, con dos puertas y una ventana metálica, un sanitario lavable, un lavadero, dos albercas, un baño y patio, con colindancias en guadua, postes y anjeo, con las instalaciones para mamoncillos, yuca y anón, tanto el lote de terreno como la casa se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con la Calle 2; Por el Sur, con mejoras de propiedad de Carlos Quintero; Por el Oriente con la Rivera del Río Venadillo, y por el Occidente con mejoras de

propiedad de la señora María de los Ángeles Reyes, el predio cuenta con ficha catastral No. 01-02-0038-0006-001.

Se indica que como quiera la venta, es una casa de mejoras en terrenos del Municipio, y el lote es ejidal, no admite división material y no es registrable el remate, por lo que solicita se practique la venta, ordenado la distribución y entrega de su producto en sus condueños, en las siguientes proporciones:

- Para el condueño José Octavio Rondón Ávila el 16.666% del valor del predio, correspondiente a la mitad del 33.333%, la suma de dos millones ciento treinta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos m/cte (\$2.132.656.000).
- Para la condueña Susana del Carmen Ávila de Rondón el 16.666% del valor del predio, correspondiente a la mitad del 33.333%, la suma de dos millones ciento treinta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos m/cte (\$2.132.656.000).
- Para el condueño Omar Rondón el restante 66.667%, del valor del predio, la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 8.530.752.00)

De acuerdo con el avalúo comercial de la casa mejoras es en la suma de \$12.796.064.00, según informa pericial arrimado con la demanda.

Indica que los demandantes José Octavio Rondón Ávila y Susana del Carmen Ávila de Rondón, adquirieron 1/3 parte de la casa de mejoras, en común y proindiviso por adjudicación que les hizo el Juzgado Promiscuo de Familia de Lérica – Tolima, en sentencia dictada en audiencia de conciliación de fecha 01 de febrero de 2018, protocolizada con la Escritura Pública No. 062 del 12 de abril de 2018 en la Notaria Única de Venadillo, con la cual, se término el proceso de nulidad y petición de herencia de los nombrados contra el señor Omar Rondón.

NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El señor OMAR RONDON, se notificó de manera personal el 09 de junio de 2023, y por intermedio de apoderado judicial contestó demanda, en la cual, se opuso a las pretensiones de la demanda, pues aduce que no se consideró la división material, y por otro lado, manifestó su desacuerdo frente al avalúo presentado por el extremo demandante.

Frente a los hechos, aduce que en efecto no han acordado una posible división material, y plantea bajo la denominación de excepción previa, su desacuerdo con el dictamen presentado, pues asegura no se ajusta a la realidad del valor de las mejoras existentes en el lote ejidal, por lo que solicitó la convocatoria del perito a audiencia, para interrogarlo, por lo que alega pacto de indivisión de conformidad con el artículo 409 del C.G.P.

Ahora bien, trabada la litis entre sus contradictores y surtido como se encuentra el trámite procesal de la instancia, sin que la parte demandada hubiese justificada su inasistencia a la audiencia programada para el pasado 24 de octubre del año en curso, razón por la cual procede el despacho a desatar la controversia, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

Los procesos divisorios le permite al copropietario de un bien, sea este mueble o inmueble, poder acabar con la copropiedad y separar su patrimonio del resto de los copropietarios, es por ello que el copropietario puede pedir la división material del bien o su venta.

A la demanda deben acompañarse como anexos, además de los exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso, la prueba de que el demandante y demandados son condueños, deberá presentarse también certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición que comprende un período de veinte años si fuere posible.

El artículo 406 del Código General del Proceso regula lo relacionado con el proceso divisorio disponiendo.

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. 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.”

A su vez el artículo 409 ibidem, en relación con el traslado y excepciones dice;

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. 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 (...).”

De otra parte, el artículo 1374 del Código Civil, en relación con la facultad para pedir, dispone

“DERECHOS DE LOS COASIGNATARIOS. Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.”

La anterior disposición otorga la posibilidad al comunero que no quiera permanecer en indivisión que de por terminada la comunidad, bien sea dividiendo materialmente el objeto, de ser ello posible, sin desmejorar el valor y la función del bien, o se puede también proceder a la venta de éste, lo cual se aplica al caso que nos ocupa, ya que en el presente proceso se pretende terminar con la indivisión que hasta el momento existe entre los condueños de los inmuebles objeto de esta litis, por venta de la cosa común, situación que es factible según la disposición legal antedicha.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

En los eventos en que un bien o un conjunto de bienes son de pertenencia de varias personas, de tal manera que a cada una corresponda una cuota determinada o proindiviso, se está en presencia de una comunidad. Tal comunidad es singular cuando se contrae a una especie o cuerpo cierto al cual se vincula la cuota del comunero, como ocurre en los casos en que a dos o más personas se les adjudique determinado terreno por mitad, terceras, cuartas o quintas partes etc., o en el evento de que entre dos o más personas adquieran una casa, en determinada proporción para cada uno.

DEL CASO CONCRETO

Estudiado el presente proceso divisorio se encuentra que los señores Susana del Carmen Ávila de Rondón y José Octavio Rondón Ávila por intermedio de apoderado judicial en contra de Omar Rondón, solicitando

la división por venta de las mejoras, construida sobre un lote ejidal, ubicada en la calle 2 No. 1 B – 23 Barrio Caracolí de la Zona Urbana de Venadillo, construcción de cemento y bloques, techo de zinc, pisos de cemento, compuesta de una alcoba, una sala, una cocina, con dos puertas y una ventana metálica, un sanitario lavable, un lavadero, dos albercas, un baño y patio, con colindancias en guadua, postes y anejo, con las instalaciones para mamoncillos, yuca y anón, tanto el lote de terreno como la casa se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con la Calle 2; Por el Sur, con mejoras de propiedad de Carlos Quintero; Por el Oriente con la Rivera del Rio Venadillo, y por el Occidente con mejoras de propiedad de la señora María de los Ángeles Reyes, el predio cuenta con ficha catastral No. 01-02-0038-0006-001.

Se adjuntó al cartulario, copia de la Escritura Pública No. 62 del 12 de abril de 2018, de la Notaría Única del Circulo de Venadillo, mediante el cual, se protocoliza la diligencia de conciliación realizada el primero (01) de febrero del año 2018, ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Lérica – Tolima, tal y como lo ordenó dicho despacho judicial, en proveído de fecha 21 de marzo de 2018.

Es de precisar que lo decidido en la decisión objeto de protocolización, es lo siguiente:

“(…)

Primero: DECLARAR DE PLANO que los señores JOSÉ OCTAVIO RONDÓN ÁVILA, identificado con la C de C No. 79.126.340 de Bogotá y SUSANA DEL CARMEN ÁVILA DE RONDÓN, identificada con la C.C No. 28.974.294 de Venadillo, en su condición de hijo el primero, y cónyuge sobreviviente la segunda, del causante OCTAVIO RONDÓN GUTIERREZ, tiene vocación hereditaria para sucederlo en su condición de asignatarios ab-intestato de primer orden hereditario con mejor derecho que los demandados OMAR RONDON, cesionario y la heredera EMMA RONDON GUTIERREZ, conforme a la conciliación efectuada dentro de esta audiencia.

Segunda: En consecuencia de lo anterior, se ADJUDICA a los señores JOSE OCTAVIO RONDON ÁVILA, identificado con la C.C de No. 79.126.340 de Bogotá y SUSANA DEL CARMEN DE ÁVILA DE RONDON, identificada con la C.C No. 28.974.294 de Venadillo, en común y proindiviso el treinta y tres punto, trescientos treinta y tres por ciento (3,333%) del bien inmueble denominado “Casa mejora construida sobre un lote ejidal, ubicado en la Calle 2 No. 1B-23, barrio Caracolí de la zona urbana del Municipio de Venadillo – Tolima, de construcción de cemento y bloques, techo de zinc, pisos de cemento, compuesta de una alcoba, una sala, una cocina con dos puertas, una ventana

metálica, un sanitario lavable, un lavadero, dos albercas, un baño y patio, con colidancia en guadua, postes y anjeo, con las instalaciones para agua y energía eléctrica, con mejoras plantadas en aguacate, limoncillo, plátano, limón, mamoncillos, yuca y anón, tanto el lote de terreno, como la casa se encuentra comprendidos dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con la Calle 2; por el Sur, con mejoras de propiedad de Carlos Quintero; por el Oriente, con la rivera del río Venadillo; y Por el Occidente: con mejoras, de propiedad de la señora María de los Ángeles Reyes. TRADICION: Esta cada mejora se construyó con el subsidio familiar de vivienda de mejoramiento integral de vivienda Caracolí del día 02 de octubre de 1998 del INURBE, otorgado a favor del hogar, beneficiario integrado por RONDON GUTIERREZ OCTAVIO, RONDON GUTIERREZ EMMA y RONDON GUTIERREZ DAGOBERTO (Q.E.P.D), hermando del primero, el cual fue protocolizado por RONDON GUTIERREZ OCTAVIO, conforme a la Escritura Pública No. 351 del 29 de diciembre de 1999, de la Notaria Única de Venadillo – Tolima, sin registrar por mejoras”.

Tercero.- Por lo anterior en adelante los propietarios del 33.333%, de las mejoras antes, relacionadas serán los señores JOSE OCTAVIO RONDON AVILA Y SUSANA DEL CARMEN AVILA DE RONDON, en común y pro indiviso, es decir un 16.6665% para cada uno, conforme lo conciliado en esta audiencia.

(...)”

De igual manera, el extremo demandado adjuntó copias de las Escrituras Públicas No. 739 del 26 de diciembre de 2016 correspondiente a la compra y venta de derechos herenciales que realizó con la señora EMMA RONDON GUTIERREZ, referentes al 33.333% del derecho de propiedad y/o posesión sobre la casa de mejoras distinguida con ficha catastral No. 01-02-0038-0006-001; así mismo, se aportó copia de la Escritura Pública No. 10 de fecha 13 de enero de 2023, donde se protocoliza la sentencia de fecha 21 de octubre de 2022, mediante el cual se adjudicó en común y proindiviso al señor Omar Rondón en un porcentaje del 33.333% sobre la Casa de Mejoras Ubicadas en la Calle 2 NO. 1B-23 “Barrio Caracolí” del área urbana del Municipio de Venadillo – Tolima.

A partir de lo expuesto, se verifica entonces la existencia de una comunidad entre los señores SUSANA DEL CARMEN RONDON DE AVILA, JOSE OCTAVION RONDO AVILA y OMAR RONDON, la cual se circunscribe a las mejoras objeto de esta litis.

De igual manera, se advierte que, si bien el demandado se opuso a las pretensiones de la demanda, la misma no se sustentó en un pacto de

indivisión, sino al considerar que la división por venta no es la única plausible, sino que también, es posible una división material y el avalúo realizado por el perito a las mejoras, circunstancias respecto de las cuales, huelga decir, pese a comparecer el perito en audiencia, la parte interesada no asistió ni justificó su inasistencia, por lo que se halla expedido el camino para decretar la división del inmueble.

Sobre este particular, huelga precisar que es claro que el litigio que nos convoca lo es exclusivamente, frente a las mejoras, pues es evidente que los bienes ejidales, no pueden ser objeto de posesión por parte de particulares, sin embargo de ello teniendo en cuenta las reglas contenidas en el artículo 739 del Código Civil, relacionadas con la “accesión de las cosas muebles a inmuebles”, específicamente lo consagrado en el inciso 2º final, que señala: “Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementeras”; por lo tanto se advierte, por ser un hecho notorio en esta circunscripción territorial que hay sinnúmero de predios ejidales donde terceros han levantado mejoras, específicamente casas de habitación para vivienda de sus familias, situación ésta que, a posteriori, ha conllevado a que el municipio venda el lote de terreno ejidal a quien ha plantado las mejoras o las adquirido mediante negocio jurídico de compraventa.

Bajo el análisis precedente se considera, que el proceso divisorio sí tiene cabida para la venta y/o división ad-valorem de mejoras, pues tal situación no implica ni conlleva a decretar la división material o la venta del bien ejidal, pues es finalmente el ente territorial su propietario, quien puede adjudicar al propietario de las mejoras el lote de terreno sobre el cual están plantadas, o si es del caso pagar el valor de las mismas, a quien figure en tal condición.

De otra parte, y frente a los reproches del extremo demandado, es de señalar que, el perito citado si compareció a audiencia, donde el evaluador Luis Antonio Silva Rubio, luego de acreditar su idoneidad en esta clase de dictámenes, despejó los reproches expuestos por el demandado en su contesta, y desechó la posibilidad de efectuarse una división material, dado que por sus características y extensión, no admite fraccionamiento, además explicó con suficiencia los métodos utilizados para el avalúo de las mejoras, motivo por el cual, acorde a lo señalado en el artículo 407 del C.G del Proceso, lo que resulta procedente es su venta a fin de redistribuir el producto entre los comuneros.

Por otro lado, se verifica que ni los demandantes ni el demandado, son coasignatarios bajo condición suspensiva, que impida la división del bien común, finalmente se advierte que todos los comuneros son personas capaces para disponer libremente de sus bienes.

Bajo lo expuesto, y considerando que no existe una excepción de mérito que impida la división, como lo sería la existencia de un pacto de indivisión y/o que se alegue la prescripción adquisitiva de dominio por parte de algún comunero, es claro entonces que esta llamada a prosperar la pretensión de venta en pública subasta del bien común "mejoras", a fin que cada comunero reclame la propiedad unitaria, por medio de la cual el derecho de cuota parte indivisa se transforme en un derecho concreto sobre una parte de la cosa o su equivalente en dinero, por virtud de decisión judicial o de acuerdo entre los comuneros.

Por lo anterior, a la luz del artículo 407 del C.G.P, en concordancia con el artículo 411 ibidem, y teniendo en cuenta que la parte actora demanda la división por venta, se decretará la venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso, tal como se solicitó en la demanda, y se ordenará el secuestro de las mejoras, lo cual se comisionará a la INSPECCIÓN DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE VENADILLO, para lo cual se ordena librar Despacho Comisorio con los insertos del caso, al igual que el LINK correspondiente al expediente digital de la referencia, concediéndole las facultades de designar el auxiliar de la justicia que corresponda y limitando la asignación de los honorarios de éste, a la suma de \$250.000,00.

En consecuencia, en aras de seguir con el proceso divisorio por venta, interpuesto por el extremo demanda, y con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 401 del C.G.P, el Juzgado Primero Promiscuo de Venadillo – Tolima,

RESUELVE:

PRIMERO. - Se decreta la división por venta en pública subasta de las mejoras consistentes en: "casa de mejoras de habitación, construida sobre un lote ejidal, ubicada en la calle 2 No. 1 B – 23 Barrio Caracolí de la Zona Urbana de Venadillo, construcción de cemento y bloques, techo de zinc, pisos de cemento, compuesta de una alcoba, una sala, una cocina, con dos puertas y una ventana metálica, un sanitario lavable, un lavadero, dos albercas, un baño y patio, con colindancias en guadua, postes y anjeo, con las instalaciones para mamoncillos, yuca y anón, tanto el lote de terreno como la casa se encuentran comprendidos dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con la Calle 2; Por el Sur, con mejoras de propiedad de Carlos

Quintero; Por el Oriente con la Rivera del Rio Venadillo, y por el Occidente con mejoras de propiedad de la señora María de los Ángeles Reyes, el predio cuenta con ficha catastral No. 01-02-0038-0006-001".

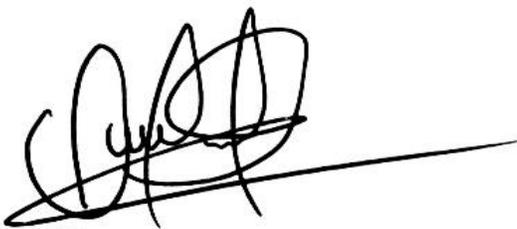
SEGUNDO. – Tener como avalúo comercial de las mejoras la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SESENTA Y CUATRO PESOS (\$12.796.064) m/cte, según dictamen pericial aportado con la demanda conforme lo establece el artículo 406 del Código General del Proceso.

TERCERO. - De conformidad con el artículo 411 del C.G.P., se ordena el embargo y secuestro de la casa de mejoras ubicadas en la calle 2 No. 1 B – 23 Barrio Caracolí de la Zona Urbana de Venadillo, cuya ubicación, linderos y demás especificaciones se encuentran en el numeral anterior, para lo cual se dispone comisionar con amplias facultades, incluso la de designar el auxiliar de la justicia que corresponda y limitando la asignación de los honorarios de éste, a la suma de \$250.000,00. Por secretaría procédase de conformidad.

CUARTO. - Los gastos que ocasione la venta de las mejoras, serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa las partes en litigio. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 413 del C.G.P, se hará la liquidación de los gastos como costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La Juez,



CS-Posicion con CamScanner

DIANA CONSTANZA TIQUE LEGRO

Firmado Por:
Diana Constanza Tique Legro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Venadillo - Tolima

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: **097fab75e625880dc1da32a31acb5767e216b3dddaadd57dc70dfc2dfa61b6a9**

Documento generado en 22/11/2023 10:08:29 AM

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