

CONSTANCIA SECRETARIAL: La Dorada, Caldas 07 de diciembre de 2023.

A Despacho del señor Juez el presente proceso Divisorio de segunda instancia, proveniente del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Salgar, Cundinamarca instaurado por Carlos Julio Bustos Luna en contra de Jesús Antonio Bustos Luna, informándole que fue apelado el auto que decreto la *división ad valorem*.

Sírvase proveer.

Vanessa Castrillón Castrillón
Secretaria ad hoc.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

La Dorada, Caldas, siete (7) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Divisorio– Segunda Instancia

25572408900120210038701

RESUELVE RECURSO APELACIÓN

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandada, contra el auto proferido el veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2.023) por el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Salgar Cundinamarca al interior del proceso divisorio instaurado por Carlos Julio Bustos Luna en contra de Jesús Antonio Bustos Luna.

I. ANTECEDENTES

Carlos Julio Bustos Luna demandó en proceso divisorio (Venta de la cosa común), a los señores Jesús Antonio, Orlando, Víctor Manuel, Adalid Bustos Luna, Maricela Luna, y Yurani, Jessica y Johana Bustos Cárdenas en representación del señor Hernando Bustos Luna (fallecido), respecto del inmueble ubicado en la calle 15D # 7-103 del Barrio Gaitán de Puerto Salgar, Cundinamarca, identificada con matrícula inmobiliaria No. 162-18043, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca y el inmueble identificado con el número de matrícula

inmobiliaria No. 162-25713, correspondiente a la finca MIRAFLORES localizada en la vereda RAYADERO del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca.

Mediante el auto hoy recurrido se accedió a la venta en pública subasta de los inmuebles objeto del proceso, se dispuso: (i) Ordenar el secuestro y posterior remate de los inmuebles; (ii) Fijar fecha para el secuestro de los bienes; (iii) Disponer que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 del C.G.P.; e, (iv) Informar a los comuneros demandados lo dispuesto en el artículo 414 del CGP sobre el uso del derecho de compra.

Frente a tal decisión el apoderado judicial de la parte pasiva Adalid Bustos Luna la apeló en los siguientes términos:

- Que la evaluadora Sandra Mogollón no elaboró el peritaje para este proceso, y ella misma admitió que no cumplía con los requisitos.
- Que el peritaje tenía un año a partir de su expedición y por lo tanto perdió vigencia.
- En cuanto a la negación de la división material, indicó que la misma debía estar por encima de los intereses netamente patrimoniales y que la alcaldía señaló que el lote No 2 se encuentra dentro de las causales de la ley 160 de 1994 y la CAR indicó que no estaba afectado ambientalmente en su totalidad.

El Juzgado del conocimiento, concedió el recurso de apelación por auto del ocho de mayo de 2023.

Así, tratándose de una decisión apelable según el inciso final del artículo 409 del C. G. del P., se resuelve la misma, previas las siguientes,

III CONSIDERACIONES

Sobre el proceso divisorio: El intitulado trámite tiene raigambre sustancial, donde para el efecto el artículo 2334 del C.C., tratándose del "*derecho de división*", deja en claro que:

"En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. "La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se

Se deja constancia que la presente providencia se firma de manera digital debido a fallas en la plataforma de firma electrónica.

trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones."

En desarrollo de lo anterior, el artículo 406 del C. G. del P. establece que; *"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.."*, de tal manera, la división material o la venta de la cosa común, pretenden poner fin a la comunidad¹, ya que nadie está obligado a permanecer en indivisión, tal como lo regula el artículo 2334 del C.C. atrás citado.². Cabe recalcar que esta misma norma en su inciso final introduce el concepto *"fácilmente"*; es decir, que la venta procede si la división no puede hacerse fácilmente, regla que debe verse en armonía con el artículo 407 procesal civil, en el sentido que *"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."* (subrayado intencional),

Ahora, tanto en la división material como en la venta, en uno y otro caso es necesario que esté *"Ejecutoriada el auto que decreta la división"*, sino *"la providencia que decreta la venta"*, respectivamente, donde luego, en uno y otro caso, agotando los pasos previstos por el legislador, ahí sí viene la sentencia, por lo que resulta errático que en la decisión atacada, al mismo tiempo que se dispusiera la división material se indicara como se partiría la cosa, con lo que contravino procesalmente lo previsto en el artículo 410 del C. G. del P.

Bien. para resolver el asunto puesto a consideración de este Despacho es del caso revelar que, la a quo ordenó la venta en pública subasta de los inmuebles objeto del proceso identificados con las matrículas inmobiliarias No. 162-18043 y 162-25713 cuya propiedad pertenece a los intervinientes procesales, señalando que para el predio rural (Finca Miraflores), según lo solicitado por la señora Adalid Bustos Luna no es viable la división material, puesto que el artículo 407 del CGP, dispone 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, y en el presente asunto de acuerdo al plan de ordenamiento territorial para Puerto Salgar Cundinamarca, los fundos para que constituyan una UAF, se encuentran en un rango 10 a 14 hectáreas, salvo

¹ Sobre el punto, los artículos 2322 y 2323, ambos del C. C., establecen en su orden, que: *"La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrada convención relativa a la misma cosa, es una especie cuasicontrato"*; y, *"El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social"*

² Sobre tal trámite la Corte Constitucional en la sentencia T 743 de 2008, dijo: *"El proceso de división material o venta de la cosa común debe ser instado por uno de los comuneros contra los demás. La división material cabe pedirla sólo cuando ello sea posible jurídicamente; la venta de la cosa común, aun cuando sea posible la división material (artículo 468, Código de Procedimiento Civil). Si el demandante tiene mejoras en la cosa común, debe pedirlas en la demanda. El comunero demandado puede, por su parte, proponer excepciones previas, de otra naturaleza o formular oposición (artículo 470, C.P.C). Si tiene mejoras en la cosa común, debe pedirlas en la misma contestación."*

Se deja constancia que la presente providencia se firma de manera digital debido a fallas en la plataforma de firma electrónica.

que el inmueble se encuentre en las excepciones señaladas en el artículo 45 de la ley 160 de 1994, y que para el caso se configurarían las excepciones de los literales b y c, que los lotes tal y como fueron objeto de la propuesta de subdivisión tendrían que ser destinados a labores diferentes de la explotación agrícola, o una empresa básica de producción agropecuaria, lo cual desmerecerían los derechos de los condueños al limitar la destinación del mismo, concluyó la funcionaria.

Frente al primer punto de inconformidad debe indicarse que, en cuanto a la procedencia de la división material del bien inmueble objeto de contienda, se tiene que si bien podría ser dividido materialmente según lo aportado por la demandada Adalid Bustos Luna. Se debe observar que tal división no afecte los derechos de los comuneros, para lo cual surge diáfana la imposibilidad de ese tipo de partición, puesto que los comuneros no conformes con la división material estarían forzados a realizar propósitos diferentes al agropecuario para si llegar a obtener las autorizaciones de las oficinas competentes; escenario que como bien lo tuvo en cuenta la A quo limita la destinación del bien, por cuanto quedarían sujetos a contar con los recursos económicos de los demás comuneros para llevar a cabo proyectos diferentes al agropecuario y que de no tenerlos imposibilitarían el goce del inmueble adjudicado, desmereciendo así los derechos de los demás condueños, por lo cual no se encuentran acreditados los presupuestos para la división material pedida por la demandada.

Refuerza la anterior idea, la legislación sustantiva civil, cuando en el artículo 2334, enseña que la división por venta procederá cuando la cosa "*no pueda dividirse o deslindarse fácilmente*", y que más dificultoso que dividir materialmente un bien inmueble rural donde existe prohibición para que los predios sean menores a la UAF con una rango de 10 a 14 hectáreas para el municipio de Puerto Salgar Cundinamarca, salvo las excepciones que dispone la Ley 165 de 1994, por lo que tendría que ser destinado a proyecto diferente al agropecuario, y así con esas circunstancias le cierran el paso a la división material, al imponer el uso que se le debe dar al inmueble objeto de división.

En cuanto al segundo punto de reparo, en relación con el avalúo del predio rural identificado con matrícula inmobiliaria No. 162-25713, se ha dicho ampliamente por las Honorables Cortes, que es necesario que el valor del inmueble corresponda a lo real al momento de llevar a cabo la diligencia, es así, como se afirmó en la Sentencia T-016-2009, lo siguiente:

"..2.2 El proceso de remate de un bien inmueble en un proceso divisorio y necesidad de actualización del avalúo para no causar detrimento patrimonial a los condueños".

En consecuencia, atendiendo lo expuesto en la jurisprudencia trasuntada y teniendo en cuenta que el avalúo que reposa en el expediente data más de dos años y conforme al artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 "*Los avalúos tendrán*

Se deja constancia que la presente providencia se firma de manera digital debido a fallas en la plataforma de firma electrónica.

una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.", conviene subrayar que en razón a que el Juez debe velar porque los bienes propensos a rematar se subasten por su justo precio, esto es, se oferten por un valor acorde a la realidad con la finalidad de no menoscabar el patrimonio de los condueños; se impone la adición de la decisión del Juzgado Primario, frente a este tópico, para que antes de efectuar el remate requiera a la parte demandante a efectos que presente un nuevo avalúo de los bienes objeto del proceso, lo anterior de conformidad con lo expuesto en el numeral 4º del artículo 444 del Código General del Proceso.

No se condenará en costas en esta instancia por haber salido avante el recurso de manera parcial.

III. DECISIÓN

PRIMERO: CONFIRMAR parcialmente el auto proferido el día 28/04/2023, por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Salgar, Cundinamarca, al interior del proceso Divisorio instaurado por Carlos Julio Bustos Luna en contra de Jesús Antonio Bustos Luna.

SEGUNDO: ADICIONAR la mencionada providencia para agregar un nuevo numeral que llevará el consecutivo de octavo cuyo tenor literal será el siguiente:

***OCTAVO: REQUERIR** a la parte demandante para que en un término de quince (15) días allegue un nuevo avalúo de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No.162-18043 y 162-25713, atendiendo las disposiciones normativas indicadas en la presente providencia.*

TERCERO: MANTENER incólumes los demás ordenamientos dados por el Juzgado de origen en la providencia proferida el día 28/04/2023, conforme se dijo.

CUARTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen. Por secretaria procédase de conformidad.

QUINTO: NO CONDENAR en costas a la parte demandante de acuerdo con lo indicado.

NOTIFIQUESE Y DEVUELVESE


LUIS MARIO OSPINA RINCÓN

JUEZ

Se deja constancia que la presente providencia se firma de manera digital debido a fallas en la plataforma de firma electrónica.

Proceso: Verbal Declarativo Divisorio
Radicado: 25572408900120210038701
Carlos Julio Bustos Luna vs. Jesús Antonio Bustos Luna.

Se deja constancia que la presente providencia se firma de manera digital debido a fallas en la plataforma de firma electrónica.