

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., abril cuatro (4) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación 11001 3103 022 2020 00233 00

Téngase en cuenta que la curadora ad-litem Carmen Liliana Gómez Enciso, quien representa a los demandados Emma Nannetti, Miller Guilloume Nannetti Pinzón, Andrés Eduardo David Nannetti Lasser, Alexandra Ana Carolina María Nannetti Lasser, Nicolás Frederick Benjamín Nannetti Lasser, así como a los herederos indeterminados de los causantes Guillermo Nannetti Valencia, Trancedo Mario Nannetti Valencia, Guiomar Nannetti Valencia, Guillermo Nannetti Concha, Cleonice Nannetti Concha y Ana Luisa Nannetti de Guhl, se notificaron¹; sin embargo, contestaron la demanda extemporáneamente², motivo por el cual no será valorada su misiva.

De otro lado, la demandada Guiomar del Carmen Nannetti Ramírez, se tuvo notificada personalmente, conforme se puede apreciar en el auto de julio veintiuno (21) del 2022³, persona que no formuló excepción alguna; empero, objetó el avalúo presentado por el extremo actor, allegando un nuevo trabajo pericial⁴.

Surtido el traslado de la demanda a los convocados, sin que aquellos alegaran pacto de indivisión, ni contradijeran el dictamen pericial presentado junto a ésta, con argumentos dirigidos a controvertir la imposibilidad de practicar la venta en pública subasta, o presentaran excepciones previas, o reclamaran mejoras, se procede a resolver sobre la división impetrada, conforme lo dispuesto en el artículo 409 del C. G. del P, previos los siguientes:

1. ANTECEDENTES

¹ Pdf. 077

² Pdf. 078

³ Pdf. 068

⁴ Pdfs. 050 a 054

1.1 El demandante Fernando Nannetti Márquez, por intermedio de apoderado judicial, convocó a sus comuneros Guiomar del Carmen Nannetti Ramírez, Emma Nannetti, Miller Guilloume Nannetti Pinzón, Andrés Eduardo David Nannetti Lasser, Alexandra Ana Carolina María Nannetti Lasser, Nicolás Frederick Benjamín Nannetti Lasser, así como a los herederos indeterminados de los causantes Guillermo Nannetti Valencia, Trancedo Mario Nannetti Valencia, Guiomar Nannetti Valencia, Guillermo Nannetti Concha, Cleonice Nannetti Concha y Ana Luisa Nannetti de Guhl, para que previo los trámites del proceso divisorio, se decretara la división material o *ad valorem*, del inmueble identificado con folio de matrícula 50C-112858, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran determinados en el libelo de la demanda.

1.2 Como fundamento de sus pretensiones, relató que adquirió el derecho de dominio del bien en una 7/20 parte, a través de la adjudicación realizada en proceso de sucesión, materializada en la escritura pública No. 5503 del 21 de junio de 1994, otorgada en la Notaría 29 del Circulo de Bogotá, y posteriormente registrada en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria. Junto con el escrito demandatorio, presentó dictamen pericial mediante el cual se indicó que la división material del fundo no procedía, y que además, el avalúo del bien ascendía a \$948.160.000⁵.

1.3 Por considerarse que la demanda reunía los requisitos legales, mediante providencia de noviembre diecinueve (19) del 2020 (pdf. 08), se admitió la misma, se ordenó correr traslado a los demandados en el término legal y se dispuso su inscripción en el correspondiente folio inmobiliario.

La parte pasiva, fue notificada en su mayoría a través de curador-ad-litem, profesional del derecho que contestó extemporáneamente; no obstante, la condueña Guiomar del Carmen Nannetti Ramírez, si replicó la demanda (pdf. 050), aunque como se expuso con anterioridad, solo objetó el dictamen pericial allegado, pues en su sentir ha debido actualizarse el valor del mismo.

1. CONSIDERACIONES

2.1 Presupuestos procesales

⁵ Pdf. 06 pág.59.

Amén de que no se advierte la presencia de irregularidades que ameriten la declaratoria de nulidades de carácter adjetivo, observa el despacho que las partes intervinientes se encuentran legitimadas para impetrar y controvertir las pretensiones de la demanda, por cuanto se acreditó que son ellas quienes aparecen como condueñas del inmueble sobre el cual versa la división, según se evidencia del certificado de tradición arrimado a la demanda (fls.3 a 8, pdf.001).

2.2 División ad-valorem

El litigio que se expone en un proceso divisorio, consiste en poner fin a la indivisión en la que se encuentran los comuneros, en virtud de que los mismos no están obligados a permanecer en ese estado, ya sea por medio de la partición material del bien, cuando jurídica y materialmente es posible, o a través de la división *ad-valorem*, decretando la venta en pública subasta.

Expresa el artículo 1374 del Código Civil: *“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...”*.

En el presente asunto el demandante solicitó de manera principal la división denominada *“ad valorem”*, del inmueble registrado con número de matrícula inmobiliaria 50C-112858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual, conforme la prueba pericial aportada junto con la demanda, no puede ser objeto de la división material pues afectaría los derechos de los comuneros (pdf.006 pág. 58).

Dilucidado el asunto, y corolario de lo analizado, se advierte que resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda y en consecuencia, se decretará la división *ad valorem* o venta de la cosa común, previo su secuestro.

En punto al precio o valor del fondo objeto de juicio, póngase de presente que existen tres (3) dictámenes, el primero allegado por el demandante (Pdf.006), elaborado el 24 de febrero de 2020 y a través del cual se tasó como avalúo comercial la cifra de \$948.160.000, el segundo y tercero aportado por la demandada Guiomar del Carmen Nannetti Ramírez (Pdfs. 051 - 052), realizados el 20 de octubre del 2019 y 18 de febrero de 2023, cuyos resultados finales fueron las sumas de \$1.687.500.000,00 y \$2.042.500.000,00, respectivamente.

En cuanto a la necesidad de actualizar el valor del predio objeto del posterior remate, debe decirse que el avalúo comercial presentado

por la demandante fue realizado en el año 2020, calenda en la que presentó la demanda, ajustándose el avalúo a los parámetros determinados en el artículo 226 del C. G. del P.

Si la demandada insiste en su inconformidad con el valor establecido en la experticia, en la oportunidad procesal respectiva podrá solicitar la actualización (artículo 444 del C. G. del P.).

Por lo tanto, la base para hacer postura será el total del avalúo aportado por la parte demandante, sin perjuicio de la mencionada actualización del precio o de la facultad contenida en el inciso 2° del artículo 411 del Estatuto Procesal Civil.

En cuanto a los gastos de la división y de conformidad con el art. 413 *ibídem*, corren a cargo de cada uno de los comuneros en la proporción de sus derechos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

PRIMERO: Decretar mediante la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la calle 23 N° 5-34 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50C-112858, determinado dentro de los linderos relacionados en la demanda, en el certificado de libertad y en escritura pública No. 5503 del 21 de junio de 1994, otorgada en la Notaría 29 del Circulo de Bogotá. Téngase en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo aportado por el demandante, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 411 del C.G.P, o lo estatuido en el canon 444 *ibídem*.

SEGUNDO: Disponer previo a efectuar la diligencia de remate, el secuestro del aludido bien, para lo cual, se comisiona con amplias facultades al Sr. Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad No. 27, 28, 29 y 30 –Reparto. También podrá realizar la diligencia el Alcalde Local de la Zona Respectiva, a quien se librárá despacho comisorio con los insertos del caso, con amplias facultades como la de designar secuestre y fijar honorarios. Ofíciase.

La parte interesada deberá acreditar el diligenciamiento del oficio en 30 días, so pena de aplicar lo previsto en el artículo 317 del C. G. del P.

TERCERO: Los gastos que demande esta división, serán a cargo de los comuneros en proporción de sus derechos de cuota.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **de5e6189daa64d7270d615eb78f853d03d784c473bb21ee56be52b9c3bf0cfd6**

Documento generado en 04/04/2024 08:07:50 AM

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