

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., veintitrés de mayo de dos mil veintidós.

Rad.: 2019-00561

En esta ocasión procede el despacho a resolver sobre la pretensión de división *ad valorem* que formuló la señora MARÍA ELENA AGUDELO SÁNCHEZ frente a VÍCTOR MANUEL OVALLE FRANCO, en el interior del proceso divisorio que aquella le formuló a este. Al efecto, se expone:

1. Se trata de la disolución de la comunidad formada por ambos litigantes en torno al apartamento 305 de la edificación ubicada en la calle 63 # 23-40 de Bogotá, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria 50C-1456816, el cual adquirieron así: don Víctor Manuel en cuota parte por compra que le hizo a la sociedad Ariza Pacheco Rengifo y Cia. Ltda. mediante escritura pública 4.446 del 13 de noviembre de 1997 de la Notaría 49 de Bogotá y doña María Elena Agudelo Sánchez en la cuota parte que le pertenecía a Juan Sebastián Ovalle Agudelo, por compra conforme da cuenta la escritura pública 2.265 corrida el 9 de noviembre de 2018 en la Notaría 63 de la ciudad.

2. Se da como fundamento de la pretensión divisoria, el hecho de que no les fue posible vivir en comunidad, en tanto que el demandado se opone a ello, sobre el supuesto que solo con esta demanda se enteró del interés que tiene la demandante de la división.

Pues bien, conforme los términos del artículo 2334 del Código Civil “... *puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto*”, en tanto que la norma 406, y siguientes, del Código General del Proceso, al desarrollar ese precepto prevé el procedimiento para terminar esa comunidad, bastando solo la voluntad de uno de los condóminos.

En el presente caso, con la demanda incoada se expresó la voluntad de la comunera demandante, dirigida a obtener la terminación de la comunidad por vía de la venta en pública subasta del bien, petición de venta respecto de la cual no realizó pronunciamiento en concreto el demandado.

Ahora, en lo concerniente a la defensa del comunero demandado, relacionada con las excepciones que formuló a manera de oposición a

la división pretendida por la demandante, es de apuntar que carece de sentido frente a la normatividad jurídica antes referida pues, en puridad, aquí no se requiere de previas consultas con el copropietario a efectos de petitionar la división del bien.

3. Así la situación, la pretendida división por vía de la almoneda se hace viable en este asunto, además porque así lo conceptuó el perito ingeniero Salomón Blanco Gutiérrez, quien al emitir su dictamen precisó que “*el bien objeto del avalío no se puede dividir materialmente de acuerdo a lo referido en el plan de ordenamiento territorial para la upz donde esta ubicada el inmueble objeto de estudio -sic-*”, el que no fue impugnado por la parte demandada y que resulta de apoyo para acceder a las pretensiones.

4. De manera que, solo resta abordar el tema referente al valor por el cual el inmueble habrá de salir a pública subasta, teniendo en cuenta que para el presente asunto se allegaron dos dictámenes periciales que arrojaron valores diferentes. Véase:

Realmente la experticia que se ajusta a las prescripciones del artículo 226 del Código General del Proceso, es la que emitió el perito evaluador José Salomón Blanco Gutiérrez, quien además de contar con un perfil idóneo para rendir dictámenes de la naturaleza que se requiere para estos asuntos divisorios, acreditó ser miembro de la Asociación Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia en la categoría requerida para dictámenes sobre asuntos, ingeniero de sistemas y abogado.

El contexto del dictamen pericial consultó las exigencias del aludido precepto 226; así pues, el mismo sirve a los fines de acreditar el valor del inmueble objeto de la división, no obstante que, aunque inicialmente le otorgó al inmueble el valor de \$208'733.408.81, con posterioridad varió ese valor para ajustarlo a la suma de \$219'773.773, según el perito “*por iniciativa propia al revisar el dictamen vio la necesidad de variar el precio*”, cuestión que realmente no afecta el derecho de las partes en punto al tema económico ligado al inmueble.

En tanto que, el otro perito Juan David Hernández Roza, además de no haber acreditado experiencia alguna al respecto, carece de matrícula o licencia alguna en materia de avalúos de inmuebles, solo que cuenta con el título profesional de “constructor y gestor de arquitectura”.

5. Estas breves, pero puntuales, consideraciones ponen al descubierto que la división *ad valorem* pedida en la demanda se hace viable, tomando como valor del bien raíz a efectos de la repartición del caso, la suma de

\$219'773.773, según se apuntó en precedencia, debiéndose desechar las excepciones propuestas.

6. En consecuencia y con apoyo en el artículo 411 del Código General del Proceso, el juzgado resuelve:

6.1. Niéganse las excepciones que formuló la parte demandada, a manera de oposición a la división del inmueble que detenta en comunidad las partes.

6.2. Decrétase la venta, en pública subasta, del apartamento 305 que hace parte del Edificio Urapanes ubicado en la calle 63 # 23-40 de Bogotá, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria 50C-1456816.

6.3. Ordénase el secuestro del indicado apartamento; para la práctica de esta diligencia se comisiona al Alcalde Local de la zona correspondiente, con apoyo en el artículo 38 del Código General del Proceso, adicionado por la ley 2030 de 2020. Líbrese el despacho comisorio, anexándose copia del indicado certificado del registrador, de la demanda y de este auto.

6.4. Consumado el secuestro del inmueble, procédase al remate del mismo en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será del total del avalúo establecido en la suma de \$219'773.773.

Notifíquese.

El Juez,



JAIME CHÁVARRO MAHECHA

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Secretaría

Notificación por estado

La providencia anterior se notificó por anotación en estado fijado hoy 24/05/2022, a la hora de las 8:00 AM

KATHERINE STEPANIAN LAMY
Secretaría

JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintitrés de mayo de dos mil veintidós.

Radicado. **110013103025 2022 00141 00**

Habiéndose presentado la prueba de la obligación con el lleno de los requisitos de los artículos 422 y 468 del C. G. del P., y con fundamento en lo dispuesto por la norma 430 de la misma codificación, el juzgado dispone:

Librar mandamiento ejecutivo para la efectividad de la garantía real en contra IVÁN VARGAS SILVA, para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de este proveído, pague en favor de FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, las siguientes sumas de dinero, así:

➤ Pagaré No. 79.348.376.

1. Por la cantidad de 625.227,6994 UVRs, que al día 07 de abril de 2022, equivalen a la suma de \$187.487.780,49, por concepto de capital insoluto acelerado de la obligación contenida en el pagaré base de la acción y conforme al libelo introductor.

2. Por los intereses moratorios sobre la anterior suma de dinero, a la tasa del 13.50% Efectivo Anual, siempre y cuando no exceda los límites de las tasas para la adquisición de vivienda, a partir de la fecha de presentación de la demanda y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

3. Por la cantidad de 48.800,1901 UVRs, que en pesos al día 07 de abril de 2022, equivalen a la suma de \$14.633.771,56, por concepto de capital de 5 cuotas vencidas y no pagadas comprendidas entre el 5 de diciembre de 2021 al 5 de abril de 2022, conforme fueron discriminadas en el libelo introductor.

4. Por los intereses moratorios sobre cada una de las cuotas que componen la suma indicada en el numeral anterior, a la tasa del 13.50% Efectivo Anual, siempre y cuando no exceda los límites de las tasas para la adquisición de vivienda, a partir de la fecha de vencimiento de cada una de estas y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

5. Por la suma de 23.588.7314 UVRs, que en pesos al día 07 de abril de 2022, equivalen a la suma de \$7.073.581.18, por concepto de intereses remuneratorios de 5 cuotas vencidas y no pagadas comprendidas entre el 5 de diciembre de 2021 al 5 de abril de 2022, conforme fueron discriminadas en el libelo introductor.

Notifíquese este auto conforme lo establece el artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Para los efectos del artículo 468 # 2° *ib.*, se decreta el embargo y posterior secuestro del inmueble objeto de la presente acción. Ofíciase.

Por Secretaría, ofíciase a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN-, en los términos del artículo 630 del Estatuto Tributario.

Se reconoce personería jurídica a la abogada PAULA ANDREA ZAMBRANO SUSATAMA, para actuar como apoderada judicial de la parte ejecutante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Notifíquese.

El Juez,



JAIME CHAVARRO MAHECHA

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C. Secretaría
Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado fijado hoy 24/05/2022 , a la hora de las 8.00 A.M.
KATHERINE STEPANIAN LAMY Secretaria

L.S.S