



**DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA**  
**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CALDAS (BOYACA)**  
[j01prmpalcaldas@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalcaldas@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Caldas, seis (06) de octubre de dos mil veintidós (2.022)**

**PROCESO: VENTA DE LA COSA COMÚN –MENOR CUANTÍA-**  
**RADICACIÓN:151314089001-2021-00069-00**  
**DEMANDANTE: CECILIA IMELDA VILLAMIL Y OTROS**  
**DEMANDADO: MARÍA ESTELA VILLAMIL DE LANCHEROS Y OTROS**  
**ASUNTO: AUTO DECRETA LA VENTA**

**1. ASUNTO A DECIDIR**

En virtud del informe secretarial que antecede y teniendo en cuenta que se han adelantado las etapas procesales pertinentes, de acuerdo a lo preceptuado el art. 406 del C.G.P. que habilita a todo comunero para pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto, y como en este caso los demandantes han solicitado lo último, corresponde proveer sobre el particular.

**2. ANTECEDENTES**

1. Actuando a través de apoderado judicial, los ciudadanos Cecilia Imelda, Fernando Arturo, Rubén Darío, Pedro José, Julia Inés, Gladys Amanda y Guiomar Alcira Villamil García (q.e.p.d.), respectivamente, la última representada por sus herederos Carlos Felipe y Sandra Milena Infante Villamil y Araminta Villamil de Coy, demandaron a los señores María Estela Villamil de Lancheros, Ana Silvia Villamil de Rodríguez, Flor Azucena Villamil de Sotelo, Marco Fidel Villamil Villamil, y herederos indeterminados de María Emma Villamil de Solano, a efectos de que se decretara la venta en pública subasta de tres bienes inmuebles que les pertenecen en común y proindiviso.

2. Indicaron que los inmuebles que integran la comunidad que se pretende liquidar son los siguientes:

Nombre	Ubicación	Folio inmobiliario	Cédula catastral	Área
“EL COFRE	Vereda Carrizal, Caldas -Boyacá	072-38884	00-01-001-0014-000	4Has 2.000m <sup>2</sup>
Lote de Terreno	Vereda Carrizal, Caldas -Boyacá	072-38886	00-02-004-359-000	2Has
El limite o El valle	Una parte en la vereda Resguardo de	072-38888	00-02-004-0356-000,	2.500m <sup>2</sup>

	Chiquinquirá y otra parte en la Vereda Vueltas del municipio de Caldas			
--	--	--	--	--

3. Explicaron que los precitados bienes fueron adjudicados en común y proindiviso a demandantes y demandados mediante sentencia del 11 de mayo de 2018, proferida por el Juzgado 1º Civil Municipal de Oralidad de Chiquinquirá, en virtud de la cual se aprobó el trabajo que rehízo la partición del causante Pedro José Villamil Forero, y que, en efecto, se asignaron en las siguientes proporciones:

<b>Nombre</b>	<b>Cuota</b>
Cecilia Imelda Villamil García (demandante)	5.555%
Fernando Arturo Villamil García (demandante)	12.5%
Rubén Darío Villamil García (demandante)	5.555%
Pedro José Villamil García (demandante)	5.555%
Julia Inés Villamil García (demandante)	5.555%
Gladys Amanda Villamil de García (demandante)	12.5%
Guioamar Alcira Villamil García ( <b>q.e.p.d.</b> ), representada por sus hijos Carlos Felipe y Sandra Milena Infante Villamil (demandante)	12.5%
Araminta Villamil de Coy (demandante)	12.5%
María Estela Villamil De Lancheros (demandada)	5.555%
Flor Azucena Villamil De Sotelo (demandada)	5.555%
Ana Silvia Villamil De Rodríguez (demandada)	5.555%
Marco Fidel Villamil Villamil (demandada)	5.555%
Blanca Emma Villamil De Solano ( <b>q.e.p.d.</b> ) representada por sus heredero indeterminados (demandada)	5.555%

4. A través de auto adiado el 27 de enero de 2022 se admitió la demanda. (fl.234 a 237)

5. El auto admisorio se notificó al extremo pasivo así: el 23 de febrero de 2022 de forma personal a las demandadas María Estela Villamil de Lancheros, Ana Silvia Villamil de Rodríguez, Flor Azucena Villamil de Sotelo. (fl.252-253); el 25 de febrero, también personalmente, al señor Jesús Antonio Sotelo Rojas, quien indicó que actúa en representación de sus menores hijos Ángela Sofía Rojas Rodríguez y Alejandro Samael Rojas Rodríguez, de quienes aportó registros civiles de nacimiento. (fls. 254 a 257). El dos de marzo de 2022 se notificó de manera personal, mediante correo electrónico al demandado Marco Fidel Villamil Villamil (fl. 263-265); el dos de marzo siguiente, mediante correo electrónico a José Daniel y Cristian Alexander Raigosa Rodríguez, en calidad de hijos de la causante Nelly Janeth Rodríguez Villamil, quien a su vez era hija de Blanca Emma Villamil de Solano (q.e.p.d.), (fls. 266 a 282); el cuatro de marzo, mediante correo electrónico a Marco Antonio Páez Villamil. (fls. 286 a 288), y, el nueve de marzo, en forma personal a Estella Marís Rojas Rodríguez, en su calidad de nieta de la señora Blanca Emma Villamil Villamil (fls.289 a 293).

6. El nueve de marzo de 2022 se recibió contestación a la demanda, por parte de los ciudadanos María Estela Villamil de Lancheros, Ana Silvia Villamil de Rodríguez y Flor Azucena Villamil de Sotelo, quienes a través de su apoderado judicial manifestaron que no se oponen a las pretensiones de la demanda en lo relacionado con la venta de la cosa común. No obstante, solicitaron término para aportar dictamen pericial que practicarán a los inmuebles objeto de este proceso. (fls.294 a 298) Y el día 15 siguiente, los hermanos José Daniel y Cristian Alexander Raigosa Rodríguez, recorrieron el traslado de la demanda (fls. 299 a 308) y lo propio hicieron el día 22 del mismo mes los demandados Marco Antonio Páez Villamil, Stella Maris Rojas Rodríguez y Marco Fidel Villamil Villamil a través del mismo apoderado judicial y en idénticos términos. (fls.12 a 321).

13. Por último el curador *ad- litem* designado a los herederos indeterminados de la demandada Blanca Emma Villamil de Solano, recorrió el traslado de la demanda el 17 de agosto de 2022 y propuso como excepción de mérito la que denominó “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES EN PROCESO DIVISORIO”, misma que se rechazó de plano por las razones expuestas en proveído del 25 de agosto anterior, a través del cual también se fijó fecha y hora para efectuar la contradicción a los dictámenes periciales allegados por las partes. (art. 228 y 409-1º C.G.P.).

14. Los ciudadanos Ángela Sofía y Alejandro Samael Rojas Rodríguez no contestaron la demanda.

Acorde con lo expuesto, como ninguno de los demandados alegó pacto de indivisión, se impone proveer sobre la venta solicita, advirtiendo desde ahora que ninguno de los comuneros reclamó mejoras y que la etapa legal para dicho propósito se extinguió. (art.412 C.G.P.)

### 3. CONSIDERACIONES

En primer lugar, se precisa que se reúnen los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, toda vez que la demanda fue presentada en la forma y con los contenidos de las preceptivas generales reguladas en los artículos 82 y siguientes del Estatuto Procesal Vigente, en armonía con las exigencias especiales del art. 406 siguiente. Este despacho es competente para conocer del trámite (art. 18-1º C.G.P.). Tampoco merece reparo la capacidad para ser parte, ni para comparecer al proceso, pues tanto el extremo demandante como la parte pasiva están integradas por personas plenamente capaces, mayores de edad, y en efecto han decidido intervenir en la litis en ejercicio del derecho de postulación ((arts. 53, 54 y 73). Además, los herederos indeterminados de la causante Blanca Emma Villamil de Solano, se encuentran representados por curador *ad-limite* del C.G.P; Y por último no se observan causales de nulidad que impidan continuar con trámite del asunto.

### 3.1. Problema Jurídico

Corresponde al despacho determinar si en el caso materia de análisis, se reúnen las exigencias legales para ordenar la venta ad-valorem deprecada en libelo inicial. En caso positivo, debe también, determinar el valor de los bienes objeto de la subasta.

**La tesis que sostendrá esta agencia judicial** es que se acreditan las circunstancias de orden fáctico y jurídico para disponer la venta en pública de los tres inmuebles objeto de las pretensiones, y que el precio de los mismos corresponde al que estableció el perito de la parte demandada, por las razones de orden factico y jurídico se indican a continuación.

### 3.2. Premisas jurídicas aplicables y análisis del caso concreto

El artículo 1374 del Código Civil indica: *“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 acatamiento a dicha disposición de orden sustancial, la ley procesal civil, ha dispuesto dos caminos para extinguir la comunidad, a saber: la división material o la venta, figuras que se encuentran reguladas en el artículo 406 y s.s. del C.G. del P. La primera procede cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento y la segunda en los demás casos (art. 407)

La norma en comento (art. 406) exige que con la demanda divisoria se aporte la prueba de la comunidad, y cuando el bien es sujeto de registro, el correspondiente certificado de libertad en el cual conste la situación jurídica del bien y su tradición, por lo menos durante un periodo de diez años, si es posible. Además, impone aportar un avalúo pericial que determine, el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, cuando haya lugar a ella, y el valor de las mejoras cuando las reclame.

En el caso bajo estudio tales requisitos se encuentran cumplidos a cabalidad; en efecto, a folios 33 a 54 del archivo 01, de la carpeta principal, obran los correspondientes certificados de tradición y libertad que dan cuenta de la situación jurídica de los predios objeto venta ad-valorem durante los últimos 31 años, y además, evidencian la existencia de la comunidad sobre los mismos entre demandantes y demandados. (F.I. No. 072-38884, anotaciones 12 y 13; F.I. No. 072-38886, anotaciones 12 y 13 y F.I. No. 072-38888, anotaciones Nos. 15, 16 y 17). También obra dictamen pericial allegado con el libelo inicial, mediante el cual se estableció un valor comercial para cada uno de los fundos y se explicó que, en razón al área de los inmuebles, el número de copropietarios y las normas de ordenamiento territorial de orden municipal resulta improcedente la división física o material de los mismos. (fls. 65 a 105).

Ahora, en punto al derecho de contradicción en asuntos de esta naturaleza el extremo pasivo puede plantar las siguientes defensas: i) Alegar la existencia de pacto de indivisión (art.1374-2º CC); ii) Plantear su desacuerdo con el dictamen pericial (art. 228 y 409-1º CGP); ii) alegar otros hechos aptos para desvirtuar la existencia de la comunidad<sup>1</sup>.

En litigio que se analiza los demandados únicamente plantearon su desacuerdo con el dictamen pericial, para contradecirlo solicitaron convocar a audiencia al perito de la contraparte, y además, aportaron su propio dictamen, salidas procesales que se ajustan a lo previsto en el artículo 409, en armonía con el 228 del C.G.P., por lo que siguiendo dicho derrotero, se realizó audiencia en la que las partes (demandante y demandado) tuvieron oportunidad ejercer su derecho de contradicción y defensa, interrogando a los peritos acerca de su idoneidad y en punto al contenido de cada dictamen.

Así las cosas, como no se planteó pacto de indivisión y los demandados no cuestionaron la existencia de la comunidad, y, en la contestación de la demanda manifestaron que no se oponen a la venta solicitada, se ordenará la subasta, pues sabido es que la misma procede cuando la cosa sea física o jurídicamente indivisible (art. 406-1º CGP) y cuando así lo solicite el demandante y los demás comuneros no se opongan, aspectos que se actualizan en estas diligencias, pues los dictámenes periciales permiten colegir la imposibilidad de dividir los predios, si se tiene en cuenta que la UAF <sup>2</sup> establecida para el municipio de Caldas es de 7 a 9 hectáreas, y lo cierto es que ninguno de los predios sujetos a la comunidad que se pretende liquidar alcanza esta área.

Por último, acorde con lo expuesto en el art. 411 de la norma procedimental, se debe definir el precio de los inmuebles, habida cuenta que las partes aportaron avalúos distintos. Para ello se analizará cada una de las experticias.

Lo primero que debe quedar claro es que las experticias presentadas por las partes son serias, comprensibles, ilustrativas, se ajustan en general a las disposiciones que regulan el sistema valuatorio, y los peritos reúnen los presupuestos generales de idoneidad exigido, en tanto se encuentran inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y hacen parte de la Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores (ANAV). No obstante, el despacho considera que el avalúo establecido por el perito de la parte demandada, señor Ramiro Alberto Caro Arévalo resulta más ajustado a las condiciones reales de los predios objeto de estudio por las siguientes razones:

La experiencia del señor Caro Arévalo en temas valuatorios ha estado ligada a predios de la región de occidente de Boyacá de la que hace parte el municipio de Caldas, donde se encuentra ubicados los predios objeto de examen, tal y como lo explico en audiencia bajo juramento, mientras que la trayectoria del perito de la parte demandante, señor Luis Germán Nossa Castillo se ha dado en municipios del departamento Cundinamarca, (Zipaquirá, Tabio, entre otros). Aunque se trata

---

<sup>1</sup> Sobre estos aspectos se puede consultar la obra Lecciones de Derecho Procesal, tomo 4, Procesos de Conocimiento del Tratadista Miguel Enrique Rojas.

<sup>2</sup> Así lo establece la Resolución 041 de 1996 expedida por el INCORA

de zonas relativamente vecinas y de características semejantes, resultan diversas al hacer un estudio de mercado, ya que por reglas de la experiencia se tiene que el valor comercial de la tierra varía de acuerdo circunstancias muy específicas, como la distancia a la urbe, y características particulares relacionadas con la zona en particular, que sin duda generan un plus comercial diverso, por tal razón el hecho de que se tenga bagaje en el tema, pero, además, en la zona donde se encuentra el objeto avaluado, resulta relevante a la hora de establecer el valor comercial.

Recuérdese que el perito de la parte demandante ha manifestado que tiene experiencia de 40 años en la elaboración de avalúos de predios rurales, no obstante, ninguna pericia ha adelantado en el municipio de Caldas, ni en la zona de occidente del departamento de Boyacá, tal y como se colige de la relación de procesos en los que ha desempeñado su labor, que se contrae a los municipios de Cundinamarca, si bien es cierto menciona dos de Boyacá, San Bernardo y Jenesano, no indica en que época asumió la labor y lo cierto es que son municipios que distan considerablemente de esta región.

En punto al método utilizado para establecer el precio de los inmuebles, los expertos acudieron al método comparativo, sin embargo, el perito del extremo demandante no plasmó en el dictamen ningún dato de preciso que permita identificar los tres predios utilizados para el cotejo, ni el nombre, ni la identificación, ni la ubicación puntual y tampoco refirió los datos de los propietarios. En efecto, el mismo perito aceptó el error. Ahora, al hacer el estudio comparativo refiere datos muy generales de los predios que utiliza para dicho fin, como “área entre 20.000m<sup>2</sup> y 30.000m<sup>2</sup>; lotes superficie plana en buen estado, con ubicación medianera en la manzana en su mayoría”. Sin precisar, que efectivamente se trata predios ubicados en la misma vereda o veredas aledañas a las de ubicación de los tres fundos sometidos al avalúo. Por su parte, el perito del extremo pasivo, incluyó el cuadro estadístico con los datos de las personas encuestadas, a efectos de hacer el estudio de mercado y también hace una relación bastante clara y detallada de los aspectos que influyen de manera positiva y negativa en el precio de los inmuebles (variables endógenas y exógenas).

En conjunto con lo anterior, es importante tener en cuenta que el dictamen del extremo pasivo es más reciente, (elaborado en marzo de 2022), lo que implica que se ajuste mucho más a la realidad actual de los fundos estudiados. Tan es así que el perito de la contraparte aceptó que resulta pertinente hacer una actualización a su avalúo.

Aunado a lo dicho, se destaca la claridad y fundamento con que el perito Caro Arévalo respondió cada uno de los interrogantes formulados en audiencia, puntualizando, que ningún error se evidencia en punto al área del predio El Hato, pues claramente indicó que corresponde a 2.670m<sup>2</sup>, que convirtió fanegadas, para establecer el valor comercial, sin que ello implique que al hacer la conversión aumenta la cabida del terreno. Igualmente, explico en detalle las razones por las que el valor de los predios varía considerablemente pese a que están ubicados en el mismo sector, haciendo énfasis en que el valor de la tierra cambia de acuerdo a sus características especiales, por lo que inclusive sectores de un mismo predio tiene valores diversos.

Como consecuencia de todo lo expuesto, al tenor de lo dispuesto en el art. 411 del C.G.P. se **decretará** la venta de los inmuebles materia del proceso, y el secuestro de los mismos, esto es, de los identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 072-38884, 072-38886 y 072-38888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, precisando que para todos los efectos procesales el precio de los mismos es el que estableció el perito de la parte demandada.

Acorde con lo expuesto el juzgado,

### RESUELVE:

**PRIMERO: DECRETAR** la venta en pública en pública subasta de los predios objeto del presente proceso a saber:

Nombre	Ubicación	Folio inmobiliario	Cédula catastral
El Cofre	Vereda Carrizal, Caldas - Boyacá	072-38884	00-01-001-0014-000
Terreno	Vereda Carrizal, Caldas - Boyacá	072-38886	00-02-004-359-000
El Hato	Una parte en la vereda Resguardo de Chiquinquirá y otra parte en la Vereda Vueltas del municipio de Caldas	072-38888	00-02-004-0356-000,

Para que, con su producto, se le entregue a cada uno de los comuneros el valor de sus derechos, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.

**SEGUNDO: Ordenar** el secuestro de los inmuebles identificados en el numeral anterior. Para tal fin se señala el día 21 de octubre de 2022, a partir de las 9:00 a.m. y se designa como secuestre al señor **Raúl Galvis Torres**, el cual figura activo en la lista de auxiliares de la justicia del circuito de Tunja – Boyacá. **Por secretaría**, infórmesele al secuestre la designación por el medio más expedito posible, indicándole que el día de la diligencia, debe exhibir la licencia expedida por el Consejo superior de la Judicatura, para fungir como secuestre (art. 45 CGP) y que la insistencia a la misma le ocasionará multa entre 10 y 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes (art. 595 ibídem).

**TERCERO: Practicado** el secuestro de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 072-38884, 072-38886 y 072-38888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Chiquinquirá, ingrese el expediente al Despacho para proveer sobre la fecha y hora para la diligencia del remate.

**CUARTO:** Precisar que para todos los efectos procesales el precio de los bienes objeto de la venta es el establecido en por el perito de la parte demandada a saber:

Nombre	Ubicación	Folio inmobiliario	Cédula catastral	Valor
El Cofre	Vereda Carrizal, Caldas -Boyacá	072-38884	00-01-001-0014-000	\$238.397.000
Terreno O El Valle	Vereda Carrizal, Caldas -Boyacá	072-38886	00-02-004-359-000	\$289.890.625
El Hato	Una parte en la vereda Resguardo de Chiquinquirá y otra parte en la Vereda Vueltas del municipio de Caldas	072-38888	00-02-004-0356-000,	\$27.118.000

**QUINTO:** Advertir a las partes que de común acuerdo pueden señalar el precio de los bienes y la base de remate, antes de fijarse fecha para la licitación (art. 411 GCP)

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez,

**FLOR DEL CARMEN MORA MUÑOZ**

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CALDAS-BOYACÁ

La anterior providencia se notifica por anotación en el Estado No. 37 de fecha 7 de octubre de 2022 publicado a las 8:00 a.m. en el sitio web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-caldas>

Firmado Por:

Flor Del Carmen Mora Muñoz

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Caldas - Boyaca

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: **8261c1cc0a5444e4e0514747d463a95ecba12be869447e82e4c5c1755ab15ec8**

Documento generado en 06/10/2022 04:05:36 PM

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