

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Tunja, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022).

REF: Proceso Divisorio No. 2021-00357

Demandante: Oscar Fernando Sánchez Avendaño

Demandado: Esly Doris Espitia Moreno

Procede el Despacho a proferir la decisión que en derecho corresponde en el referido proceso.

1. ASUNTO A DECIDIR.-

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

2. PRETENSIONES.-

La parte actora solicita se declare la división por venta del bien inmueble casa de habitación ubicado en la carrera 5 No. 4-26 manzana M lote No. 19 del barrio Ciudadela Sol De Oriente de la ciudad de Tunja – Boyacá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, y con numero predial 0103-12870019000; inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública N° 2947 del dieciocho (18) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaria Tercera del Circulo de Tunja: POR EL NORTE: En longitud de diez metros (10mts) con el lote M20; POR EL SUR: En longitud de diez metros (10mts) con el lote M18; POR EL ORIENTE: En longitud de cinco metros punto ochenta (10mts) con el lote M8; POR EL OCCIDENTE: En longitud de cinco metros punto ochenta (10mts) con la carrera 5.

3. EL TRAMITE.-

Por auto del veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), se admitió la demanda divisoria de menor cuantía instaurada por OSCAR FERNANDO SÁNCHEZ AVENDAÑO en contra de ESLY DORIS ESPITIA MORENO.

En escrito obrante de folio 52 a 74, la parte demandada a través de apoderado judicial contesta la demanda solicitando se niegue la “división por venta” al estar afectado el inmueble referido con la constitución de un

patrimonio de familia inembargable, y a la vez, presentó como excepción de mérito la que denominó *“Improcedencia de la división por venta ante la existencia de patrimonio de familia vigente en el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 070-160440”*.

De igual forma, en memorial visible a folio 75 y vto., la apoderada de la parte demandante se pronunció frente a la excepción propuesta por el demandado indicando que, la intención del señor FERNANDO SANCHEZ AVENDAÑO es la de ejercer su opción de compra respecto del inmueble objeto del presente trámite, sin que pretenda levantar el patrimonio de familia que ampara a sus menores hijos.

Por otra parte, mediante oficio No. 0989 del quince (15) de octubre de dos mil veintiuno (2021), se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440, inscripción que fue registrada en debida forma, tal y como consta al folio 76 del expediente.

4. CONSIDERACIONES.-

4.1. ASPECTO FORMAL.-

Revisados los presupuestos procesales, estos se cumplen a cabalidad, toda vez que las personas vinculadas al litigio tienen capacidad para ser sujetos procesales, es decir para adquirir derecho y obligaciones, por cuanto tanto demandante como demandada son personas mayores de edad, encontrándose legalmente representado judicialmente en este juicio. En cuanto a la demanda en forma se concluye que cumple con los requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso, lo cual posibilita que este Despacho profiera providencia que en derecho corresponda.

Como segundo aspecto se analiza, que este juzgado es competente, por el domicilio del demandado, el lugar de ubicación del bien objeto de división, así mismo por la cuantía de las pretensiones. En cuanto a la capacidad procesal, se ejerció el derecho de defensa por las dos partes, lo que da lugar a poder afirmar que no existe nulidad alguna que invalide hasta lo ahora actuado.

4.2. PROBLEMA JURIDICO. -

Se pretende que, el juzgado termine con el estado de indivisión y por tanto liquide la comunidad existente entre los titulares de derechos reales sobre el bien inmueble objeto de litigio, decretando su división *por venta*.

4.3. ANALISIS SOBRE EL PROBLEMA JURIDICO. -

Los procesos divisorios le permiten al copropietario de un bien, sea este mueble o inmueble, poder acabar con la comunidad 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.”

De igual forma, el artículo 1374 del Código Civil, en relación con la facultad para pedir la división de un bien 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. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”

Por otra parte, la figura jurídica del PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE fue creada inicialmente por la Ley 70 de 1931, luego modificada por la Ley 495 de 1999 y, reglamentada por el Decreto 2817 de 2006, hoy compilada en el Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015; y su propósito, radica en evitar que un bien sea embargado por deudas adquiridas por quien ostenta el título de propietario, en atención a su finalidad, la cual, consiste en proteger a los miembros de la familia que habiten en el inmueble objeto del gravamen, esto es, cónyuges, hijos y

menores de edad dentro del segundo grado de consanguinidad, conforme lo establece el artículo 4 de la Ley 70 de 1931, modificado por el artículo 4 de la Ley 495 de 1999.

Teniendo en cuenta lo citado, para disponer en venta del bien inmueble que se encuentra sujeto a patrimonio de familia, es necesario que con antelación se proceda a su cancelación, tal como lo dispone el artículo 23 del mencionado canon, agotando el trámite que corresponda dentro de las tres hipótesis que allí se proponen:

- i) Entre cónyuges con pleno consentimiento, solo se requiere la intervención solemne a través de un notario, atendiendo a lo normado en el artículo 617 del Código General del Proceso.
- ii) Cuando estén involucrados menores de edad, será ante un juez de familia, mediante procedimiento de jurisdicción voluntaria, y
- iii) Es viable solicitar licencia previa en asuntos divisorios, conforme lo dispone el artículo 408 del Código General del Proceso.

5. ESTUDIO DEL CASO CONCRETO

Estudiado el presente proceso divisorio se encuentra que el señor OSCAR FERNANDO SÁNCHEZ AVENDAÑO, por medio de apoderada judicial interpuso DEMANDA DIVISORIA en contra de ESLY DORIS ESPITIA MORENO, para que se ordene la división por venta del inmueble ubicado en la carrera 5 No. 4-26 manzana M lote No. 19 del barrio Ciudadela Sol De Oriente de la ciudad de Tunja – Boyacá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, y con numero predial 0103-12870019000.

Revisado el citado folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440, en su anotación No. 6 de fecha 24 de diciembre de 2007, las partes constituyeron una limitación a su derecho de dominio consistente en el gravamen de Patrimonio de Familia *a su favor y de sus menores hijos que existan y de los que llegaren a tener*, acto jurídico reconocido por las partes y del cual no reposa prueba en este proceso de su cancelación.

Conforme a lo citado en precedencia, y tal como lo dispone el artículo 23 de la Ley 70 de 1931, existen tres vías para la cancelación del Patrimonio de Familia, de las cuales se trae a colación la tercera por ser procedente en este proceso, y que corresponde a la solicitud de licencia previa en asuntos divisorios como el criticado, conforme lo dispone el artículo 408 del Código General del Proceso.

Sin embargo, revisado el escrito de demanda se advierte que nada se indicó al respecto, así como no se expuso al despacho el gravamen que pesaba sobre el inmueble, tampoco se solicitó la licencia previa para su división por venta, ni se arrimó a las diligencias prueba siquiera sumaria de su necesidad o conveniencia; además, del memorial que descurre traslado de la excepción propuesta, se exteriorizó que la finalidad última del demandante es la adquisición del inmueble ejerciendo su opción de compra preferente por tener la calidad de comunero, manifestación que nada refiere al patrimonio de familia que recae sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440.

De tal suerte, que al no ejercitarse la opción de cancelación prevista en el artículo 408 del C.G.P en el momento procesal oportuno *-con la presentación de la demanda-* la suerte de la pretensión de venta de la cosa común no puede ser despachada favorablemente, mucho menos si se tiene en cuenta que la concesión de la licencia cuando es pedida oportunamente debe necesariamente ser resuelta por el juez antes de correr el respectivo traslado a la parte demandada, evento procesal que en nuestro caso ya ocurrió por lo que la oportunidad para solicitarla precluyó indefectiblemente.

Por lo expuesto, y en vista de que el gravamen constituido continua vigente para el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440, este Despacho deberá despachar desfavorablemente la pretensión del demandante, y ordenará **NEGAR** LA DIVISIÓN POR VENTA del bien inmueble ubicado en la carrera 5 No. 4-26 manzana M, CASA No. 19 del barrio Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad de Tunja – Boyacá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, y con numero predial 0103-12870019000; inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública N° 2947 del dieciocho (18) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaria Tercera del Circulo de Tunja: POR EL NORTE: En longitud de diez metros (10mts) con el lote M20; POR EL SUR: En longitud de diez metros (10mts) con el lote M18; POR EL ORIENTE: En longitud de cinco metros punto ochenta (10mts) con el lote M8; POR EL OCCIDENTE: En longitud de cinco metros punto ochenta (10mts) con la carrera 5; y ordenando la consecuente condena en costas de esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal De Oralidad de Tunja.

RESUELVE.-

PRIMERO.- NEGAR LA VENTA del bien inmueble ubicado en la carrera 5 No. 4-26 manzana M, CASA No. 19 del barrio Ciudadela Sol de Oriente de la ciudad de Tunja – Boyacá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-160440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, y con numero predial 0103-12870019000; inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública N° 2947 del dieciocho (18) de diciembre de dos mil siete (2007) de la Notaria Tercera del Circulo de Tunja: POR EL NORTE: En longitud de diez metros (10mts) con el lote M20; POR EL SUR: En longitud de diez metros (10mts) con el lote M18; POR EL ORIENTE: En longitud de cinco metros punto ochenta (10mts) con el lote M8; POR EL OCCIDENTE: En longitud de cinco metros punto ochenta (10mts) con la carrera 5, por lo expuesto en la parte motiva.

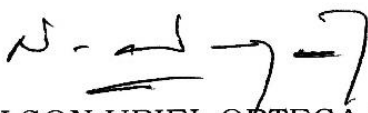
SEGUNDO.- CONDENAR en costas del proceso a la parte demandante. Por secretaría, liquídense incluyendo a título de AGENCIAS EN DERECHO a favor de la parte demandada en atención a la naturaleza del asunto - *proceso divisorio*-, la cuantía del proceso 50% como derecho de cuota y la calidad y duración de la gestión, -*conforme avalúo del bien objeto de división*- la suma de UN MILLON CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$1.133.000.00) conforme al Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO.- Cancelar las medidas cautelares decretadas dentro del presente proceso, por SECRETARIA procédase de conformidad. Librar los oficios pertinentes.

CUARTO.- Efectuado lo anterior, ARCHIVAR el expediente. Dejar las constancias respectivas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.,

EL J U E Z.,


WILSON URIEL ORTEGA PEÑA

