

Rad: 158424089001 2023-00059-00

Hoy febrero veinte (20) de dos mil veinticuatro (2.024), le informo al Señor Juez que el término de traslado de las excepciones de mérito se encuentra vencido, uno de los demandantes se pronunció a las mismas en escrito separado; el apoderado de la actora igualmente describió el traslado y el apoderado de la parte demandada allegó memorial, para lo que estime pertinente.

JOSÉ RODRIGO ROMERO AMAYA
Secretario



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ÚMBITA-BOYACÁ

RADICACIÓN N°:	158424089001 2023-00059-00
CLASE PROCESO:	DECLARATIVO ESPECIAL (DIVISORIO)
DEMANDANTE:	JAIME MATIAS ESPITIA MOLINA Y OTROS.
APODERADO:	Dr. HUGO HERNANDO OSORIO MUÑOZ
ASUNTO:	DECRETA PÚBLICA SUBASTA, SECUESTRO.
DEMANDADO:	MANUEL GUSTAVO ESPITIA MOLINA.
APODERADO:	Dr. JUAN CARLOS CARMONA ISAZA

Catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

ASUNTO POR DECIDIR

Hallándose precluído el término de traslado a la parte actora de las excepciones de mérito propuestas por el apoderado del demandado y al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir si es viable o no declarar la venta en pública subasta del inmueble descrito en la demanda.

ANTECEDENTES

1. Los señores Jaime Matías, Germán, Martha Cecilia, Dora Inés y Judith Milena Espitia Molina, por medio de apoderado judicial, instauran demanda mediante la cual pretenden que se ordene la venta de cosa común del

inmueble rural identificado con matrícula inmobiliaria N° 090-41682, denominado EL PARAÍSO, ubicado en la vereda “Pavas” de este municipio, para extinguir la comunidad existente con su copropietario el señor Manuel Gustavo Espitia Molina, quien constituye la parte demandada.

2. Mediante providencia de fecha treinta (30) de noviembre de 2023, el juzgado admitió la demanda.
3. El demandado fue notificado del auto admisorio de la demanda bajo las ritualidades del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, comenzando el término de traslado el día 11 de diciembre del año 2023 y venciendo el 15 de enero del presente año.
4. El demandado, a través de apoderado, presenta contestación a la demanda y excepciones de mérito el día 15 de enero y el 25 del mismo mes y año. De manera extemporánea, allega informe pericial, plano general del predio y plano de subdivisión.
5. Por auto del primero (1°) de febrero hogaño, se dispone correr en traslado a la actora la contestación de la demanda y las excepciones de mérito propuestas por la pasiva.
6. Dentro del término de traslado, el demandante Germán Espitia Molina, en su propio nombre, careciendo del derecho de postulación al ser un proceso de menor cuantía sin que haya intervenido a través de su apoderado, hace pronunciamiento a la contestación de la demanda y a las excepciones de mérito propuestas.
7. El apoderado de los actores, dentro del término de traslado, se pronuncia igualmente a la contestación de la demanda y a las excepciones propuestas.
8. Finalmente, la pasiva, el día 21 de febrero, expone algunas apreciaciones al escrito de contestación de excepciones presentado por el apoderado de los demandantes.

CONSIDERACIONES

LA DEMANDA

Los demandantes solicitan que a través de proceso divisorio por venta del bien común, se disuelva la comunidad que surgió entre estos y el demandado, por

sentencia del dos de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Tunja, en el proceso de sucesión y liquidación de sociedad conyugal de la causante Araceli Molina de Espitia.

DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

El demandado por medio de apoderado, contestó la demanda dentro del término legal, reconociendo como ciertos los hechos contenidos en los numerales primero a cuarto y séptimo, y negando los consignados en los numerales quinto y sexto.

Igualmente, se opuso a la pretensión de la demanda y propuso como excepción de mérito, las siguiente:

1. El predio reúne las características para su posible fraccionamiento.

Sustento. El predio “El Paraíso” identificado con el FMI 090-41682, es susceptible de división material como se establecerá en el levantamiento topográfico. El señor Manuel Gustavo Espitia Molina, es quien está al frente del inmueble y sobre una franja de este terreno ha desarrollado cultivos de la región y es reconocido como propietario del mismo.

TRASLADO DE EXCEPCIONES

La parte demandante, en el traslado de excepciones, indicó que el predio no admite división material, pues el fraccionamiento entre seis codueños resulta perjudicial porque es un predio con forma geométrica irregular, además de su topografía parte semiplano parte loma.

Señaló que el demandado pretende una fracción de 37.300 m², siendo esta extensión desproporcionada en relación con los demás codueños, pues se trata de un predio de 15 hectáreas.

Por último, sostuvo que el bien no es susceptible de subdivisión porque existen restricciones respecto de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar UAF. Para el presente caso, la secretaría de planeación municipal respecto al inmueble y su eventual subdivisión indicó que *“ningún predio localizado en zona rural podrá ser subdividido si no cumple con el área mínima establecida para la conformación de la Unidad Agrícola Familiar, según la Resolución 041 de 1996 (...) por lo anterior, el predio denominado EL PARAISO identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 090-41682, NO es susceptible de división en seis partes”*.

CASO CONCRETO

La titularidad de un bien inmueble puede estar en cabeza de dos o más personas, a esta pluralidad de titulares de un único derecho se le denomina comunidad y a sus integrantes comuneros. Esta puede surgir por un acto jurídico celebrado entre las partes o por circunstancias ajenas a éstos como la adjudicación en sucesión.

No obstante lo anterior, el artículo 1374-1 del C.C., establece que, por regla general, nadie está obligado a permanecer en indivisión, salvo que se haya pactado la indivisión por un tiempo determinado que, en ningún caso, puede ser superior a 5 años, salvo que se prorrogue.

La norma en cita establece la posibilidad de que se rompa la comunidad por solicitud de uno de los comuneros y para ello, la ley procesal brinda el proceso divisorio, cuya finalidad es la identificación y consecuente apropiación de lo que a cada uno corresponde, sin que sea propio que en este se discuta la existencia de la comunidad, la alteración de una situación jurídica o la imposición de una prestación.

Con base en lo anterior, en este tipo de procesos la parte que solicita la división del bien común debe acreditar los siguientes elementos: i) La existencia de la comunidad, ii) el certificado del registrador de instrumentos públicos, iii) dictamen pericial que determine el valor del bien y el tipo de división cuando esta fuere pertinente.

El artículo 409 del CGP, establece que, " (...) si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá."

Lo anterior significa que los medios de defensa con que cuenta el extremo pasivo son i) alegar pacto de indivisión y ii) plantear su desacuerdo con el dictamen pericial. No obstante, la Corte Constitucional mediante la Sentencia C-284-21 declaró la exequibilidad condicionada de esta norma, en el entendido que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.

Frente a la excepción propuesta por la parte demandada, respecto de la posibilidad jurídica de división material del inmueble, habrá de negarse porque la autoridad municipal que autoriza la subdivisión de inmuebles rurales, indicó que el bien no es

susceptible de división entre los seis comuneros. Lo anterior, deja sin sustento probatorio a la excepción planteada.

Es pertinente anotar que, la excepción no atacaba la pretensión de aniquilar la comunidad que surgió a partir de la sentencia de sucesión debidamente registrada, sino se encaminó que se diera la división del bien y no su venta; no obstante, al demostrarse que el bien no es divisible queda sin sustento.

De otro lado, se observa que el demandado insinúa en su contestación un desconocimiento de los demás comuneros y una explotación económica del bien, lo que se enmarca en la excepción de prescripción adquisitiva; sin embargo, no la propuso como tal y si, en gracia de discusión, se pudiera interpretar dicha excepción y tenerla como tal, la parte pasiva no cumplió con los requisitos que establece el parágrafo 1º del artículo 375-6 del CGP cuando se propone este medio exceptivo:

***PARÁGRAFO 1o.** Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.*

Por lo anterior, se negará la excepción propuesta.

Respecto de la pretensión de la demanda, se tiene que se presentó prueba de la existencia de la comunidad, esto es copia de la escritura de protocolización de la sentencia de partición dentro del proceso 2015-00584 del Juzgado Tercero de Familia del Circuito -Oralidad de Tunja, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación 8 del FMI 090-41682 de la ORIP de Ramiriquí.

En cuanto al avalúo del bien a subastar se tiene que la parte actora presentó dictamen determinando su valor comercial en la suma **ochocientos sesenta y un millones trescientos setenta y seis mil ciento ochenta y dos pesos con veinte centavos (861'376.182,20)**, el cual no fue controvertido por el demandado en su contestación, considerando entonces el despacho que será este mismo valor el que se tendrá en cuenta como base de postura, para ordenar la venta en pública subasta del bien común, que en tratándose de este tipo de procesos es del 100% del quantum del bien a subastar, advirtiendo que los gastos originados con la misma serán a cargo de los comuneros a prorrata de los derechos que sobre el bien le corresponde a cada uno.

Como consecuencia, se hace necesario la venta del bien común en subasta pública, disponiendo el previo secuestro del inmueble conforme lo dispone el artículo 411 del C.G.P., y una vez practicado éste, se señalará fecha para su remate en la forma prescrita por el artículo en cita.

Se recuerda a los comuneros que pueden actuar como postores, dando cumplimiento a las exigencias del inciso 5o. de la citada norma.

En merito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Úmbita,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar impróspera la excepción de mérito propuesta por la parte pasiva, por lo dicho en precedencia.

SEGUNDO: Decretar la venta en pública subasta del inmueble rural denominado EL PARAISO, ubicado en la vereda de Pavas de esta localidad, distinguidos con folio de matrícula inmobiliaria N°090-130812, registrado en la ORIP, de Ramiriquí a fin de distribuir el producto de las misma entre los condueños a prorrata de sus derechos.

TERCERO: Téngase como avalúo del bien inmueble EL PARAISO, identificado con folio inmobiliario N° 090-41682, en valor de **ochocientos sesenta y un millones trescientos setenta y seis mil ciento ochenta y dos pesos con veinte centavos (861'376.182,20)** conforme al dictamen pericial allegado por la parte actora como anexo a la demanda.

CUARTO: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 411 del C.G.P., se ordena el secuestro del inmueble objeto de la demanda, para tal efecto se fija el día veinticinco (25) de abril del presente año, a partir de las nueve de la mañana (9:00 a.m.).

QUINTO: Desígnese como secuestre a la persona Jurídica Administraciones Jurídicas SAS, representada legalmente por César Augusto León Leyva, quien recibe comunicaciones en la Carrera 10 N° 15-39, Of. 506 de Bogotá D.C; correo electrónico admonjuridica20@gmail.com ; celular 3106979809. Comuníquesele su designación y désele posesión al cargo a la persona natural que para tal efecto se delegue. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**LUIS ERASMO CEPEDA ARAQUE
JUEZ**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO



LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR ANOTACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO Y FÍSICO N° 09 FIJADO HOY 15-03-2.024 A LAS 8:00 A.M.

**OLGA ALBAÑIL REYES
SECRETARIA AD HO**

j01U E. J.r.r.A.

Firmado Por:

Luis Erasmo Cepeda Araque

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Umbita - 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: **6f4605c89c48a8a264b0d06cb8997d9484cb10e7ea3771c3307feecdd31ac063**

Documento generado en 14/03/2024 04:59:11 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>