Tunja, veintiocho (28) de enero de dos mil veintiuno (2021)

CLASE DE PROCESO: **DIVISORIO**
RADICADO No.: 1500131530022017 – 00384-00
DEMANDANTE: ROCIO DEL PILAR WALTEROS MANCILLA
DEMANDADO: LUIS FRANCISCO WALTEROS MANCILLA

Se encuentra al Despacho el presente proceso, para resolver de fondo sobre las pretensiones de la demanda, las que se resumen de la siguiente manera:

1. Se decrete la división mediante la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con matricula Inmobiliaria N. 070-49803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en el municipio de Villa de Leyva, vereda Sopotá, código catastral f··· 000000100010000, cuyos linderos están determinados en la Escritura Pública N° 133 de fecha 19 de abril de 2011 de la Notaria Única de Villa de Leyva.

2. Una vez practicada la subasta ordenar la distribución de su producto entre comuneros a prorrata de sus cuotas

3. Se condene en costas a la parte demandada, en caso de oposición.

Basados en los siguientes hechos:

Que la demandante adquirió junto con el demandado (correspondiéndole a cada uno un 50%) del dominio del bien inmueble objeto de división, por compraventa que le hiciere la señora María Aurora Mancilla de Walteros, mediante Escritura Pública N. 133 de fecha 19 de abril de 2011 de la Notaria Única de Villa de Leyva y la cual fue registrada en la anotación N° 5, del folio de matrícula inmobiliaria NI. 070-49803.

Que la demandante tiene legitimación para pedir la división material y/ o su venta para los fines del artículo 406 del CGP

Que el avalúo catastral del inmueble es de $429.465.000 para el año 2018, pero comercialmente según avalúo pericial que se anexa, tiene un valor de $5.663.932.500.

ANTECEDENTES

La parte actora, luego de haber sido notificado el demandado (fl.104) y este haber contestado la demanda inicial (fls. 105-139), presenta reforma de la demanda en los términos arriba señalados, la cual fue admitida por este despacho mediante providencia del cinco (05) de abril de dos mil dieciocho (2018), en la que se dispuso su notificación y traslado a la demandada por el término de cinco (5) días,

aclarando que ya se había ordenado la inscripción de la misma ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, se le imprimió el trámite respectivo al proceso (mediante auto de fecha 2 de noviembre de 2017 fl. 96).

Notificada la admisión de la reforma al demandado LUIS FRANCISCO WALTEROS MANCILLA, dio oportunamente contestación a la misma, señalando " que no se opone a la venta del bien común, siempre y cuando no fuere materialmente divisible a causa del uso agropecuario que aparece en el PBOT, evento en el cual, su valor es el de un bien inmueble afectado al uso agrícola, como se determina en el dictamen pericial que anexa".

Mediante auto de 11 de abril del año dos mil diecinueve (2019), este Despacho profirió decisión con la cual ordenó decretar la división por venta bien inmueble, auto que fue recurrido pues el apoderado de la parte demandada alegó que se hallaba ante un defecto orgánico por indebida valoración probatorio, frente a esta afirmación el *adquem* encuentra de recibo su dicho y revoca la decisión en comento con fecha 9 de mayo de dos mil diecinueve(2019),

El expediente pasa al despacho para el pronunciamiento incoado, a lo cual se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 1374 del Código Civil ninguno de los condueños de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, salvo convenio al respecto, pero con las limitaciones previstas en la ley. Por lo anterior, el art. 406 y 407 de la ley 1564 de 2012 establecen que todo comunero puede pedir la división material, siempre y cuando esta no desmerezca los derechos de los condueños, o la venta de la cosa común, en cuyo caso la demanda deberá dirigirse en contra de los demás comuneros.

En ése orden de ideas, se tiene que el objeto del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión de alguna de las siguientes dos (2) formas:

- Mediante la partición material de cosa común, en cosas singulares que sean acordes a la cuota parte de la que cada comunero sea dueño.
- A través de la venta del bien comunitario, para que su producto se distribuya entre los copropietarios, de acuerdo con su cuota parte.

De igual suerte el inciso segundo del artículo 409 del Código General del Proceso, prevé "*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*", hipótesis legal cuyo trasunto subyace en que el legislador presume que quien guarda silencio ante una pretensión de este tipo, se aviene integralmente a la misma.

Sea el momento para anotar que el dictamen pericial, para demostrar la procedencia legal, conforme a las normas de ordenamiento patrimonial, y física de la división material, no fue objetado, ni discutido de ninguna forma por los extremos procesales, es así como al trámite procesal señalado.

Que en el Dictamen pericial que fue realizado por el Ingeniero Laureano Morales Medina se determina que realizado el divisorio los lotes quedan de la siguiente manera

alinderados:

*Lote No 1 norte : Partiendo del p4 toma dirección oriente en línea curva por toda la orilla de la Vía que de Villa de Leyva conduce a Santa Sofía hasta llegar al p7 luego de haber pasado por puntos intermedios p5 y p6 en longitudes de 31.05m, 50.96m y 61.44m, linda por este costado con Predios con Códigos Catastrales 0071, 0051,0052, 0036, 0083 y 0084, ORIENTE: Del p7 toma dirección sur hasta el p11 en línea curva y en longitudes de 21.49m, 40.91m, 48.68m y 102.09m, luego de haber pasado por el p8, p9 y p10, linda por este costado con predio Con Código Catastral 0046. SUR**;** del p11 toma dirección occidente en línea semi recta hasta llegar al p13 luego de haber pasado por el punto 12 en longitudes de 76.87m y 50.80m, linda por este costado con predios con Código Catastral 0012.OCCIDENTE: Del p13 toma dirección norte a encontrar el punto de partida P 4 en línea recta y en longitudes de 84.49 y 84.49m, luego de haber pasado por el Punto PA, linda por este costado con el Lote No 2.*

Área: 25.825.00 M² Lote No 2

NORTE : Partiendo del p1 toma dirección oriente por toda la orilla de la Vía que de Villa de Leyva conduce a Santa Sofía en línea curva a encontrar el p4 luego de haber pasado por el p2 y p3 en longitudes de 64.60m, 42.50m y 11.89m, linda por este costado con Predios con Códigos Catastrales 0050, 0043 y 0072.ORIENTE: Del p4 toma dirección sur a encontrar el p13 luego de haber pasado por el PA en longitudes de 84.49m y 84.49m, linda por este costado con predio Con el Lote No 1. SUR; del P13 toma dirección occidente a encontrar el p14 en línea recta y en longitud de 182.52m, linda por este costado con predios con Código Catastral 0012.OCCIDENTE: del p14 toma dirección norte a la orilla de la vía que de Villa de Leyva Conduce a Santa Sofía luego de haber pasado por el p15 en longitudes de 112.99m y 87.55m, linda por este costado con Predios con Códigos Catastrales 0009, 0171 y 0172. Área: 23.484.00 M²

Los predios 1 y 2 se encuentra por la parte norte totalmente cercados parte en piedra con cemento y cubierta en teja de barro hasta pasar el portón principal o sea aproximadamente 15m después de haber pasado por el Lote No 1 y el restante por el costado del Lote No 2 se encuentra cercado con postas acerrados y alambre de púa en 5 cimbras, este cercado en alambre de púas de tres cimbras se encuentra por el costado oriental del predio No 2 y por la parte sur y occidental cercado estos dos lotes en cerca de alambre de 5 cimbras.

En las viviendas que quedan en el Lote No 2 se encontraron algunas mejoras nuevas de reparaciones de tuberías de aguas negras, reparación eléctrica de alumbrado y arreglo de algunas cercas realizadas por el Señor Luis Francisco Walteros.

Respecto de este dictamen, finalmente, y en concordancia con el Art 406 del C.G.P., la parte demandante solicita que se le adjudique el lote N° 2 y que el demandado le sea adjudicado el lote N° 1, pretensión ante la cual el demandado se allana mediante escrito enviado por su apoderado.

Respecto de las mejoras, teniendo en cuenta que el demandado en la contestación

de la demanda en reconvención, solicito el reconocimiento de mejoras, procede el despacho a resolver dicha solicitud. En este tipo de asuntos tanto el actor como el sujeto pasivo, puede alegar mejoras a su favor, por lo que deberá pedir su reconocimiento en la debida oportunidad y de encontrarse acreditadas mediante dictamen pericial así se reconocerá al decidir sobre la partición.

Pues bien, el demandado presenta dictamen pericial, como prueba de las mejoras necesarias y útiles, realizadas al inmueble, las cuales según dicho dictamen tienen un valor de TREINTA Y DOS MILLONES CINCO MIL SEIS CIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($32.005.628) m/ cte4 (fl 220) mejoras que no fueron objetadas por la parte demandante, razón por la cual este despacho procederá a reconocerlas, fijando como su valor, el que fue determinando en el dictamen pericial.

Finalmente, en el asunto *sub judice* se advierte que: i) ROCIO DEL PILAR WALTEROS MANCILLA solicitó como pretensión principal la división material del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro.07049804 ; ii) que tanto los demandantes ROCIO DEL PILAR WALTEROS MANCILLA como LUIS FRANCISCO WALTEROS MANCILLA LUIS FRANCISCO WALTEROS MANCILLA son condueños del predio en litigio; iii) no existe ningún pacto, convenio o acuerdo que obligue a las partes de éste proceso a permanecer en la indivisión; iv) el demandado no se opuso a que se hiciera la división del bien objeto de la litis, en el modo solicitado en la demanda y v) dentro del proceso se allegó dictamen pericial indicativo de que el predio atrás reseñado puede partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

Por lo anterior, es procedente terminar con la comunidad existente entre las partes procesales, y al no haber oposición alguna por la demandada respecto a la forma de hacerlo, deberá decretarse la división mediante la partición de la cosa común.

Por lo tanto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Tunja,

RESUELVE

PRIMERO: Decretar la división del inmueble identificado con matricula inmobiliaria N. 070-49803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en el municipio de Villa de Leyva, vereda Sopotá, Código Catastral N° 000000100010000, cuyos linderos están determinados en la Escritura Pública N. 133 de fecha 19 de abril de 2011 de la Notaria Única de Villa de Leyva.

SEGUNDO: Ordenar la adjudicación del lote N°2 a ROCIO DEL PILAR WALTEROS MANCILLA, de acuerdo con el dictamen pericial señalado supra.

TERCERO: Ordenar la adjudicación del lote N°1 a LUIS FRANCISCO WALTEROS MANCILLA, de acuerdo con el dictamen pericial señalado supra.

CUARTO: Reconocer a favor del demandado LUIS FRANCISCO WALTEROS MANCILLA, las mejoras realizadas al inmueble objeto de división, por el valor de TREINTA Y DOS MILLONES CINCO MIL SEIS CIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($32.005.628) m/ cte.

Los documentos deben ser remitidos por intermedio del correo electrónico j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co con sujeción al vencimiento de los términos consagrados en el artículo 109 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

(ORIGINAL FIRMADO POR)
HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA.

El anterior auto fue notificado por Estado **N° 02**
hoy veintinueve (29) de enero del año dos mil veintiuno (2021).

(original firmado por)
CRISTINA GARCÍA GARAVITO
Secretaria

/SCJZ

El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "*firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada"*, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional)