

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE SILVANIA – CUNDINAMARCA

Silvania Cundinamarca, dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2.021).

PROCESO
DEMANDANTE
DEMANDADO
RADICACIÓN

DIVISIO
ARAMINTA CHACON QUINTERO
ORLANDO CHACON QUINTERO Y OTROS
2.019/00155-00

Presenta aclaración al dictamen el perito Álvaro Sánchez Mosquera al inicialmente presentado por la apoderada demandante, aduciendo que existió equivocación, confusión y "traspapéleo" al momento de foliar los avalúos respecto de los bienes denominados "La Flor" con matrícula inmobiliaria número 157-37969 y el también denominado "La Flor", identificado con matrícula inmobiliaria número 157-19246, procediendo a organizarlos y aclarando que el total de los avalúos queda igual al que reposa en el expediente, la variación se presenta en el valor individual de los predios mencionados, es decir los que se identifican con matrícula inmobiliaria 157-37969 y 157-19246, y termina indicando que para el predio denominado "Doña Margarita" no presenta modificación.

De tal aclaración, se corrió traslado por parte del perito a las partes por correo electrónico, según consta en el mensaje de datos enviado por él, como quiera que aquellos también fueron destinatarios del envío del correo recibido por este Despacho, incluso, la apoderada demandante allega escrito en el que deja ver su aprobación a la aclaración presentada.

Este despacho no tendrá en cuenta la aclaración presentada, por un lado, pues el perito Álvaro Sánchez Mosquera no es parte dentro del proceso, por lo tanto, no es permitido acudir ni presentar peticiones en este trámite, pues a pesar de ser quien suscribe el dictamen pericial aportado inicialmente con el escrito de la demanda, dicha pericia fue aportada como prueba documental con la demanda.

Por otro, en el trámite del proceso divisorio, la oportunidad legal para controvertir el dictamen pericial aportado, debía ser en audiencia convocada para interrogar al perito que lo elaboró, oportunidad legal que precluyó el 21 de octubre de 2020, como quiera que para aquella fecha, fueron convocadas las partes para ese propósito, pero una vez instalada la diligencia, por su parte, la apoderada de los demandados manifestó su desinterés en la objeción, quedando también sin valor el dictamen presentado con la contestación de la demanda de Orlando Chacón Quintero, y por el lado de la apoderada demandante, tampoco manifestó su interés de acudir a alguna figura jurídica que le permitiera modificar o aclarar el aportado con la demanda, allanándose así las partes a lo decidido en dicha vista pública, incluso, previo a remitirse el presente proceso por competencia por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, al subsanarse la demanda, se presentó una aclaración al dictamen pericial, pero nada se dijo frente al avalúo de cada uno de los bienes objeto de la litis.

Son las anteriores razones por las que no podrá tenerse en cuenta la aclaración del dictamen presentado y dar paso a la decisión de fondo el presente asunto, cuestión que se hará previas las siguientes consideraciones:

Pues bien, una vez revisado el acontecer procesal, este despacho ordenará la venta de la cosa común, teniendo que los demandados se encuentran debidamente notificados² y vencido el termino para contestar la demanda, tres de los cinco demandados, por intermedio de apoderada, se opusieron al dictamen presentado por la parte actora, pidiendo convocar

² Folios 142, 143, 144, 145 y 164 C-1

a audiencia para interrogar al perito³. El otro demandado que también contestó la demanda, esto es ORLANDO CHACON QUINTERO, por medio de la misma profesional, presentó desacuerdo con el dictamen, aportando otro que consideró se ajusta a la realidad.

Por disposición legal (CC, art. 2322), la comunidad es la relación jurídica nacida entre dos o más personas que son dueñas de una misma cosa universal o singular, aun cuando no ha mediado entre ellas un contrato de sociedad, o celebrado cualquier otra convención relativa a la misma, como ocurre, por ejemplo, cuando varios sujetos ejercen el derecho real de propiedad sobre un mismo bien singular, o porque no la misma herencia.

El proceso divisorio (CGP, art. 406 al 418), por su parte, es el canal institucional que tiene el comunero o copropietario de una cosa singular, para poner fin a esa comunidad, pues *"Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión"* (Art. 1374 íbidem); de modo que, por concurso de ese procedimiento, bien puede individualizar esa propiedad que esta de alguna forma indeterminada, o que se produzca, según sea el caso, su venta, para que se distribuya el producto entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

De ahí que pueda deducirse, que bien puede entonces el demandante solicitar de la autoridad judicial la partición llamada también división material, o la venta *ad-valorem* de la cosa común; y a su turno, la parte demandada, es decir, los demás comuneros, oponerse a ello, ya porque en su sentir la división no fuera procedente; ora, porque exista un acuerdo extraprocésal sobre el tiempo de duración en que se hubiese pactado la indivisión, pues lo cierto es que los mecanismos de defensa en estos casos son bastantes limitados por el carácter especial que tiene este tipo de juicios.

En todo caso, vale la pena precisar, que será siempre procedente la venta de la cosa común, pero no así la división material, pues para esta última se requiere cumplir con unos criterios jurídicos y materiales de divisibilidad, adicionales al presupuesto axiológico que en ambos se deben honrar, vale decir, acreditar que tanto demandante como demandado son propietarios de la cosa.

Pues bien, hay que comenzar diciendo que ningún reparo tiene este despacho sobre la satisfacción del presupuesto axiológico, pues en el plenario está acreditado que los predios objeto del proceso, como lo son (i) el predio denominado *"La Flor"*, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-37969, (ii) el bien mencionado *"La Flor"*, identificado con matrícula inmobiliaria número 157-19246, y (iii) el bien inmueble denominado *"Doña Margarita"*, con folio de matrícula inmobiliaria 157-47164, todos ubicados en la Vereda Loma Alta de esta municipalidad e inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá; participan en la actualidad, en calidad de propietarios, las siguientes personas: ARAMINTA CHACON QUINTERO, ORLANDO CHACON QUINTERO, FLOR MARINA CHACON QUINTERO, FABIO CHACON QUINTERO, RENE LEOPOLDO CHACON QUINTERO y JEREMIAS CHACON QUINTERO, cada uno de ellos con coeficiente de participación del 16.666666667%, en virtud la adjudicación adquirida por sucesión, protocolizado en la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá, mediante E.P. 3510 del 7 de diciembre de 2018.

Por mandato legal (art. 44 ley 160 de 1994), los predios rurales no pueden fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona, en tanto que serán sancionados con nulidad absoluta, los actos o contrato que contravengan esta prohibición.

Para el caso de Silvania, según Resolución 041 de 1996 expedida por el antiguo INCORA, la UAF está fijada para predios entre 12 y 15 hectáreas; sin embargo, de acuerdo con el PBOT de este municipio (*Acuerdo 022 de 2000*), los predios rurales para usos agrícolas no pueden ser inferiores a una (1) hectárea (art. 47), mientras que se *"se valide y oficialice se publique la nueva adopción de la UAF municipal mediante acto administrativo del INCORA"*, que por ahora no ha ocurrido.

³ Folios 169-171 C-1

Llegados a este punto, revisada la documentación aportada junto con el dictamen pericial que orienta la pretensión divisoria y que valga decir, el que se aportó con el escrito de la demanda⁴ y aclarado en la subsanación⁵, se accederá a la pretensión de la demanda, decretando la venta en pública subasta, ello, pues los predios objeto del proceso, se encuentran muy por debajo del área mínima autorizada por el PBOT, pues los tres bienes **rurales**, ubicados en esta población cuentan con una extensión superficial de 3.620, 9.600 y 8.143 metros cuadrados cada uno.

Bajo este concurrir, este despacho decretará la venta de (i) el predio denominado "*La Flor*", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-37969, (ii) el bien mencionado "*La Flor*", identificado con matrícula inmobiliaria número 157-19246, y (iii) el bien inmueble denominado "*Doña Margarita*", con folio de matrícula inmobiliaria 157-47164, todos ubicados en la Vereda Loma Alta del municipio de Silvania e inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, para que con el producto de la almoneda se distribuya en la respectiva sentencia y en la proporción a los derechos de cada uno de los coasignatarios.

De otra parte, como mejoras no se pidieron reconocer por ninguna de los extremos procesales, no viene al caso explorar o resolver sobre dicho aspecto.

Finalmente, se acogerá el avalúo del predio que fuera aportado⁶; y ello porque, la experticia cumple con los criterios del art. 226 del CGP, además, porque como se dijera líneas atrás, la parte demandada no lo descalificó en la oportunidad legal.

Como medidas preparatorias para el remate, se ordenará el secuestro del inmueble, en cumplimiento de lo reglado en el art. 411 *ibídem*. Pata tal efecto, se comisionará a la Alcaldía Municipal de Silvania, con amplias facultades.

En mérito de todo lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Silvania,

RESUELVE

PRIMERO. **DECRETAR** la venta en pública subasta de los inmuebles denominados (i) "*La Flor*", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-37969, (ii) "*La Flor*", identificado con matrícula inmobiliaria número 157-19246, y (iii) "*Doña Margarita*", con folio de matrícula inmobiliaria 157-47164, todos ubicados en la Vereda Loma Alta del municipio de Silvania e inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, para que con el producto de la almoneda se distribuya en la respectiva sentencia y en la proporción a los derechos de cada uno de los coasignatarios. Los linderos y demás especificaciones obran en la demanda.

SEGUNDO. No pronunciarse sobre mejoras, por lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.

TERCERO. **PROHIJAR** como precio de los predios para efectos del remate, las siguientes sumas de dinero así; (i) \$307.729.879,00 para el predio denominado "*La Flor*", distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-37969, (ii) \$658.285.714 para el bien mencionado "*La Flor*", identificado con matrícula inmobiliaria número 157-19246, y (iii) \$558.337.143,00 para el bien inmueble denominado "*Doña Margarita*", con folio de matrícula inmobiliaria 157-47164, de acuerdo con experticia aportada con la demanda.

⁴ Folios 29 al 120 C-1.

⁵ Folios 128 y 129 C-1.

⁶ Folios 29 al 120, 128 y 129 C-1.

CUARTO.

DECRETAR el secuestro de los inmuebles con matrícula inmobiliaria números 157-37969, 157-19246 y 157-47164 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta localidad. Para la diligencia, comisionase al señor Alcalde Municipal de Silvania, a quien se le concede amplias facultades para cumplir con el objeto de la comisión, incluso la de fijarle al secuestre los honorarios que en derecho le corresponden por su labor.

Por secretaría, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

Se designa como secuestre a LIBIA LIBETH BARRERA BLANCO, de la lista de auxiliares. El designado deberá exhibir a la hora de posesionarse, el respectivo carné expedido por el Consejo Superior de la Judicatura o quien haga sus veces, que lo acredite como tal y revele la vigencia de su licencia. **El comisionado deberá comunicarle telegráficamente a la colaboradora de la justicia sobre su designación.**

QUINTO.

Los gastos de la división corren a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,


JOHN FREDDY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

<p>JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SILVANIA</p> <p>Notifico el anterior AUTO por ESTADO Nº <u>19</u></p> <p>19 de julio de 2021</p> <p>HOY, _____</p> <p> ANDREA JOHANNA MELO HERNANDEZ SECRETARÍA</p>
--