



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JUNÍN
Celular 3172387974 Email jprmpaljunin@cendoj.ramajudicial.gov.co

Junín, Cundinamarca, septiembre ocho (8) de dos mil veintitrés (2023).

Referencia: Divisorio- Venta ad valorem Nr. 049-2022
Demandante: LILIA LEONOR JIMENEZ PARRA y otro
Demandada: OLGA YANETH MENDEZ MENDEZ

Interlocutorio Civil Nr. 154-2023

1. ASUNTO OBJETO PRONUNCIAMIENTO:

Surtido el trámite procesal indicado en el art. 406 y s.s. del Código General del Proceso, procede el despacho a decidir sobre la acción divisoria incoada, a través de apoderada judicial, por WILMER ALEXANDER MENDEZ ROJAS y LLILIA LEONOR JIMENEZ PARRA, quién actúa en representación de su menor hija SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ, respecto de la venta AD VALOREM, de los predios ubicados en la vereda del Valle, municipio de Junín, identificados así:

Nombre	Matricula Inmobiliaria	Código catastral
Buenvista	160-35552	25372000300030886000
La Palma	160-33646	25372000300030004000
Los Alticos	160-37303	25372000300030615000

2. ANTECEDENTES

2.1. DE LA DEMANDA:

La acción judicial se inicia con la demanda presentada a través de apoderado judicial por LILIA LEONOR JIMENEZ PARRA identificada con Cédula de Ciudadanía 39.544.956 expedida en Bogotá, quien actúa en representación de la hija SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ, quien porta la T.I. Nr. 1.074.416.198; así como WILMEIDER ALEXANDER MENDEZ ROJAS, identificado con Cédula de Ciudadanía Nr. 3.065.582 expedida en Junín; incoada en contra de OLGA YANTH MENDEZ MENDEZ C.C. 20.667.275 expedida en Junín, tramite mediante el cual pretenden la terminación de la comunidad constituida como copropietarios, enervando pretensiones, relacionadas con:

PRIMERA. Decretar la venta o subasta del derecho de dominio propiedad y Posesión sobre el Predio Rural denominado "BUENAVISTA", ubicado en la vereda "EL VALLE", jurisdicción del municipio de Junín, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 160-35552, Oficina Registro Instrumentos Públicos Gachetá Cundinamarca y Cédula Catastral: 25372000300030886000, con una extensión superficial aproximada cuatro mil quinientos siete metros cuadrados (4.507 M2).

SEGUNDA. Decretar la venta o subasta de los Derechos y Acciones sobre el Predio Rural denominado: "LOTE LA PALMA", ubicado en la vereda el valle de la jurisdicción del municipio de Junín Cundinamarca, identificado con Folio Matricula Inmobiliaria Nro.

160-33646, oficina Registro Instrumentos Públicos Gachetá Cundinamarca y Cédula Catastral Nro. 25372000300030004000, con una extensión superficiaria aproximada de una hectárea nueve mil metros cuadrados (1 Ha- 9000 M2).

TERCERA. Decretar la venta o subasta de Los Derechos y acciones sobre el Predio Rural denominado: "LOS ALTICOS", ubicado en la vereda: "EL VALLE", de la jurisdicción del municipio de Junín, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 160-37303, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca, y cédula catastral Nro. 25372000300030615000, con una extensión superficiaria de una fanegada (1 fg)

CUARTA. Condenar a la demandada OLGA YANET MENDEZ MENDEZ al pago de los FRUTOS CIVILES, por concepto de ARRENDAMIENTOS de los inmuebles objeto de la presente acción de DIVISIÓN POR VENTA AD VALOREM, los cuales ascienden a la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000. 000.00) M/Cte.(tasación razonable), a la heredera SARA SOFIA MÈNDEZ JIMENEZ, los cuales se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 del C.G.P. (Ley 1564 de 2.012).

QUINTA. - Condenar a la demandada OLGA YANET MENDEZ MENDEZ, al pago de los FRUTOS CIVILES, por concepto de ARRENDAMIENTOS, de los inmuebles objeto de la presente acción de DIVISIÓN POR VENTA ADVALOREM, los cuales ascienden a la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000.00) M/Cte., (tasación razonable), al heredero WILMER ALEXANDER MÈNDEZ ROJAS, los cuales se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 del C.G.P. (Ley 1564 de 2.012).

SEXTA. - Se tenga como avalúo comercial para la venta ad valorem de los bienes identificados en el HECHO PRIMERO, el que se encuentra relacionado en el dictamen pericial que se anexa a la presente acción.

SEPTIMA. Ordenar la inscripción de la demanda conforme lo dispone el artículo 592 del Código General del Proceso.

OCTAVA -. Solicito respetuosamente a su despacho, designar un administrador de los bienes objeto de la presente acción.

NOVENA. Condenar en costas y demás gastos a la parte demandada, en caso de oposición.

2.2. DEL SUSTENTO FATICO:

Las pretensiones anteriores se edifican o soportan con fundamento en aspectos facticos como:

PRIMERO: Se adjudicó en común y proindiviso a SARA SOFIA MÈNDEZ JIMENEZ (menor de edad), y WILMER ALEXANDER MÈNDEZ ROJAS y OLGA YANET MENDEZ MENDEZ, los siguientes bienes inmuebles:

1.- **Lote de terreno denominado: "BUENAVISTA"**, ubicado en la vereda "EL VALLE ", de la jurisdicción del municipio de Junín, identificado con el Folio de M. I. 160-35552 , Oficina Registro Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca y cédula catastral 25372000300030886000, con una extensión superficiaria aproximada cuatro mil quinientos siete metros cuadrados (4.507 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de adquisición " ... NORESTE, con Isidro Gustavo Castillo, carretable veredal al medio, del detalle 3 al detalle 1 en 51.67 metros, NORESTE Y ESTE; con Diógenes Méndez Muñoz, CERCA DE PIEDRA al medio, del detalle 1 al detalle 9 en 66.07 metros con sucesión de DAVID MÈNDEZ cerca de piedra, al medio del detalle 9 al detalle 8 en 31.97 metros. SUR; Con Aurelia Eriscinda Méndez de Lesmes, cerca de piedra al medio, del detalle 8 al detalle 7 en 38.71 metros con sucesión de teresa Muñoz de Acosta, del detalle 7 al detalle 4 en 36.83 metros; OESTE: con Elvia Méndez de Reyes, carretable veredal al medio, del detalle 4 al detalle 3, punto de partida en 38.10 metros y encierra..."

TRADICIÓN. Lote de terreno denominado “BUENAVISTA”, adquirido en común y proindiviso por los herederos SARA SOFIA MÈNDEZ JIMENEZ, WILMER ALEXANDER MÈNDEZ ROJAS y OLGA YANET MENDEZ MENDEZ, por adjudicación en la sucesión intestada del causante HELIO BERNARDO MÈNDEZ CLAVIJO, según Sentencia del 25 de septiembre de 2020, emitida por Juzgado Promiscuo Municipal de Junín Cundinamarca y Protocolizada por Escritura Pública Nr. 260 del 8 de Julio de 2021, de la Notaria Única del Círculo de Junín Cundinamarca.

AVALÚO: El derecho de dominio propiedad y posesión sobre el Predio Rural denominado: “BUENAVISTA”, está con AVALUO CATASTRAL de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$1.146. 000.oo) M/Cte.

- PREDIO AVALUADO CON AVALUO CASTASTRAL DE \$1.146. 000.oo.

- **AVALUADO PARA ESTE PROCESO EN LA SUMA DE \$1.719. 000.oo**, en aplicación del artículo. 489 Nl.6 concordante con el art. 444 del CGP.

2.- Los Derechos y Acciones de un lote de terreno denominado: “LOTE LA PALMA”, ubicado en la vereda el valle de la jurisdicción del municipio de Junín Cundinamarca, con folio de M. I. Nro. 160-33646, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca y Cédula Catastral Nro. 25372000300030004000, con una extensión superficial aproximada de una hectárea nueve mil metros cuadrados (1 Ha- 9000 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de adquisición: “...por pie, de un mojón de piedra que está al pie de un árbol cedrillo, situado en la orilla del río chorrera, sigue por el río aguas arriba a encontrar otro mojón de piedra que está en un derrumbe a la orilla del mismo río, linda río de por medio con propiedad que fue de Cenón Beltrán; por primer costado, vuelve de para arriba en forma de curva a encontrar otro mojón de piedra que está en una cerca de piedra linda con propiedad de Dioselino Rozo; por cabecera, vuelve por cerca de piedra a encontrar un barranco a la orilla de una quebrada, linda con propiedad de Dioselino Rozo; cruza la quebrada y vuelve hacia arriba por un barranco a encontrar otro mojón de piedra que está en una cerca de piedra, linda con propiedad de Rita González; por segundo costado, vuelve de para abajo por cerca de piedra a encontrar el primer lindero y encierra linda con propiedad de Rita González Librada Obando y Trinidad Díaz...”.

TRADICIÓN. Los Derechos y Acciones del terreno denominado: “LOTE LA PALMA”, fueron adquiridos en común y proindiviso por los herederos SARA SOFIA MÈNDEZ JIMENEZ, WILMER ALEXANDER MÈNDEZ ROJAS y OLGA YANET MENDEZ MENDEZ por adjudicación en la sucesión del causante HELIO BERNARDO MÈNDEZ CLAVIJO, según Sentencia del 25 de septiembre de 2020, del Juzgado Promiscuo Municipal de Junín Cundinamarca y Protocolizada mediante Escritura Pública Nr. 260 del 8 de julio de 2021, de la Notaria Única del Círculo de Junín Cundinamarca.

AVALÚO. Los Derechos y Acciones sobre el Predio Rural denominado “LOTE LA PALMA” está con AVALUO CATASTRAL de \$2.354. 000.oo.

- PREDIO AVALUADO CON AVALUO CASTASTRAL DE \$2.531. 000.oo.

- **AVALUADO PARA ESTE PROCESO EN LA SUMA DE \$3.719. 000.oo**, en aplicación del artículo. 489 Nl.6 concordante con el art. 444 del C.G.P.

3.- Los Derechos y acciones de un lote de terreno denominado: “LOS ALTICOS”, ubicado en la vereda EL VALLE, de la jurisdicción del municipio de Junín, el cual le corresponde folio M. I. 160-37303, Oficina Registro Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca y cédula catastral Nro. 25372000300030615000, con una extensión superficial de una fanegada (1 fda) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de adquisición: “...Por pie, de un mojón de piedra que está junto a una cerca de piedra, sigue en recta por la cerca a encontrar otro mojón de piedra que está junto a la cerca, colinda con terrenos de Cipriano Acosta, por un costado, vuelve de para arriba a encontrar un mojón que está a la orilla de un llanito, sigue en recta a encontrar otro mojón que está junto a una cerca de piedra, linda con terrenos de herederos de David Méndez; por cabecera, vuelve en recta por cerca de piedra a encontrar otro mojón, al pie de la misma cerca, linda con terrenos de Florinda León, por segundo costado, vuelve de para abajo en recta a encontrar el primer linder, colinda con Francisco y Pedro Rodríguez...”

TRADICIÓN. Los Derechos y acciones del lote de terreno denominado: “LOS ALTICOS”, fueron adquiridos en común y proindiviso por los herederos SARA SOFIA MÈNDEZ JIMENEZ, WILMER ALEXANDER MÈNDEZ ROJAS y OLGA YANET MENDEZ MENDEZ, por adjudicación en la sucesión intestada del causante HELIO BERNARDO MÈNDEZ CLAVIJO, según Sentencia del 25 de septiembre de 2020, del Juzgado Promiscuo Municipal de Junín Cundinamarca y Protocolizada mediante Escritura Pública Nr. 260 del 8 de Julio 2021, de la Notaria Única del Círculo de Junín Cundinamarca.

AVALÚO. Los Derechos y Acciones sobre el Predio Rural denominado “LOS ALTICOS”, está con AVALUO CATASTRAL. \$1.779. 000.oo. -

PREDIO AVALUADO CON AVALUO CASTASTRAL DE (\$1.779. 000.oo).-

AVALUADO PARA ESTE PROCESO EN LA SUMA DE \$2.668.000.oo, en aplicación del artículo. 489 Nl.6 concordante con el art. 444 del CGP.

SEGUNDO: De conformidad con la partición de los bienes materia de la VENTA AD VALOREM son TRES (3) las cuotas partes sobre el derecho de dominio propiedad y posesión y de los derechos herenciales, de los predios objeto de la acción divisoria por venta Ad Valorem, fueron adjudicados a los herederos así:

Copropietario	Porcentaje (%)adjudicado
MENDEZ JIMENEZ SARA SOFIA	1/3 - 33.3333333
MENDEZ ROJAS WILMER ALEXANDER	1/3 - 33.3333333
MENDEZ MENDEZ OLGA YANET	1/3 - 33.3333333

TERCERO: Los poderdantes en varias oportunidades han requerido a la demandada para dirimir el problema de manera amigable, pero a la fecha ha sido infructuoso este intento

CUARTO: Los poderdantes manifiestan que la señora OLGA YANET MENDEZ MENDEZ, ha usufructuado los bienes materia de esta acción, desde el fallecimiento del causante HELIO BERNARDO MÈNDEZ CLAVIJO, hasta la fecha de radicación de la presente demanda.

QUINTO: Los poderdantes manifiestan que han dejado de percibir los FRUTOS CIVILES, de los inmuebles objeto de la presente DIVISION, en calidad de herederos, los cuales hacen un estimativo desde el año 2013, a la fecha de la presentación de la presente acción por una suma aproximada de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000.00) M/Cte., por cada uno de los herederos, es decir para: SARA SOFIA MÈNDEZ JIMENEZ, NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000.00) M/Cte. y WILMER ALEXANDER MÈNDEZ ROJAS y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000.00) M/Cte.

2.3. DEL TRAMITE PROCESAL:

1.- Previo a la admisión de la demanda , se inadmite la ésta , a efectos de que , la parte actora de cumplimiento a los aspectos relacionados con el juramento estimatorio del art. 206 del Código General del Proceso e igualmente, atendiendo la condición de minoría de edad de SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ , hija de la demandante LILIA LEOOR PARRA JIMENEZ , se acredite siquiera de manera sumaria la necesidad o conveniencia para conceder la licencia judicial previa , como lo exige el art. 408 del Estatuto Procesal General del Proceso.

2.- Por auto del 16 de septiembre de 2022, acreditado los aspectos determinados en el inciso anterior, observando lo dispuesto en el art. 408 del Código General del proceso y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia , en aras de proteger los derechos que le asisten a la menor frente a los bienes objeto del trámite divisorio, se recepciona interrogatorio a la progenitora de la menor SARA SOFIA, prueba que se evacua en audiencia del 27 de septiembre de 2022, donde se decreta prueba oficiosa , como son los testimonios de MARIA LETICIA BELTRAN y MIREYA RAMOS.

Este acto procesal se cumple en audiencia del 6 de octubre de 2022, con los testimonios rendidos por MARIA LETICIA BELTRAN BELTRAN C.C. 20.666.201 y NORELA MYREYA RAMOS C.C. 51.698.541.

3.- Mediante remisión al correo institucional se notifica al Dr. JUAN PABLO RODRIGUEZ en calidad de Agente del Ministerio Publico, quien hace un recuento de los hechos de la demanda y las pretensiones y resalta el intereses de los niños protegido en el art. 44 de la C.P., los fines del proceso divisorio y la no obligación de los comuneros de permanecer en la indivisión, así como la obligación de contar con la licencia previa para la enajenación o hipoteca de bienes de menores de edad, donde siempre debe mediar una autorización de un juez , en aras de preservar los intereses del menor y sus derechos patrimoniales; no presenta oposición alguna a la licencia previa concedida por la demandante y madre de la menor SARA SOFIA para la enajenaciones de los derechos que le corresponden sobre los bienes objeto de la división.

4.- Mediante proveído calendado seis (6) de febrero de 2023, este despacho atendiendo que se cumplen a cabalidad los presupuestos fácticos, jurídicos y probatorios, concede licencia previa a LILIA LEONOR JIMENEZ PARRA para vender el 33.33 % de los inmuebles de propiedad de la adolescente SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ, identificados con matrícula inmobiliaria: (i) 160-35552, Predio BUENAVISTA; (ii) 160-33646, Predio 160-33646; y (iii) 160-37303, predio Los Alticos; especificados en el líbelo

demandatorio; licencia otorgada con fines exclusivos para el trámite de este proceso.

5.- Mediante auto del 17 de marzo de 2023, se admite la demanda y se ordena el traslado y notificación a la copropietaria OLGA YANETH MENDEZ MENDEZ.

6.- Mediante oficio 110 del 10 mayo de 2023, se ordena la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios objeto de la división por venta ad valorem.; registro que se incorpora al proceso mediante auto del 31 de mayo de 2023.

7.- El acto de notificación personal a OLGA YANETH MENDEZ C.C. 20.667.275, se surte el 23 de junio de 2023, por conducto de la notificadora del despacho EDILMA VASQUEZ CEPEDA, en el domicilio ubicado en la vereda del Valle, Municipio de Junín, integrándose en debida forma el contradictorio.

8. Dentro del término de traslado la demanda, la demandada guardó silencio.

Lo anterior permite concluir que se ha surtido el trámite indicado en el art. 409 del Código General del Proceso, sin que el extremo singular pasivo haya propuesto excepción de fondo, como lo ha decantado la Corte Constitucional (Sentencia C-284 de 2021); en igual sentido, no se alega pacto de indivisión de los predios adjudicados en común y proindiviso, y que son objeto de la división por venta Ad Valorem dentro de esta acción; no existiendo una oposición válida para la venta en pública subasta incoada por la parte demandante plural con citación de la comunera OLGA YANEHT MENDEZ, por lo que decidirá sobre la procedencia de la misma, previas las siguientes:

3. CONSIDERACIONES:

3.1. El art. 1374 del Código Civil, establece que, ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión, la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

Por su parte, los artículos 2335 a 2340 ibidem, establecen que toda comunidad termina por la división de la cosa en común, bien sea de manera material o a través de la venta ad Valorem, ello concordante con lo dispuesto en los art. 410 y 411 del Código General del Proceso.

Se hace referencia a la división material de un haber común o de los bienes que lo componen, cuando se encuentran en común y proindiviso entre varias personas, siempre y cuando se cumpla con requisitos requeridos para la procedencia de la acción divisoria, y que éstos (haber común), sean susceptibles de partirse o fraccionarse entre el número de comuneros y los derechos que le asisten a cada uno de ellos sobre la cosa o cosas, no se desmejoren al efectuarse el fraccionamiento. Ejemplo de cosas partibles están: una finca, un lote, etc.

Ahora bien, la división mediante la venta Ad Valorem en subasta pública del bien en común, consiste en decretar el remate del inmueble para que el producto de esta venta sea repartido entre los comuneros en la forma y porcentajes como está constituida la comunidad, es decir, respetando el derecho de cada uno; siempre y cuando, se itera, no resulte procedente la división material, cuando por su naturaleza es indivisible el bien, o pudiendo realizarse la división material, se desmejoren los derechos de cada comunero.

La división Ad Valorem procede cuando la parte demandante lo solicita exclusivamente en la demanda y los demás comuneros no se oponen, bien argumentando la existencia de un pacto de indivisión, bien mediante la proposición de excepción de mérito, como es el haber operado la prescripción adquisitiva de dominio, como lo ha determinado la Corte Constitucional en sentencia C- 284 de 2021, al decidir la demanda de inconstitucionalidad presentada en forma parcial contra los arts. 406 y 409 del Código General del Proceso, en la que se advierte que:

“(...) la Sala advirtió que el artículo 409 del CGP, al precisar que si el demandado no alega el pacto de indivisión el juez debe decretar la división del bien, elimina la posibilidad de que se planteen otros medios de defensa relevantes para el litigio, en particular la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, verificó que la prescripción adquisitiva de dominio: (i) puede configurarse en el marco de la comunidad; (ii) efectivamente no puede alegarse en el proceso divisorio; (iii) tiene una incidencia sustancial en el objeto del proceso divisorio; y (iv) se trata de una circunstancia que guarda íntima relación con la protección de la propiedad privada y los principios constitucionales a los que obedece la protección jurídica de la posesión y de la prescripción como un modo de adquirir el dominio. Por lo tanto, la norma que elimina la posibilidad de invocar esta defensa por el demandado afecta de manera desproporcionada los derechos de contradicción y defensa, y el contenido mínimo de goce y disfrute de la propiedad privada.

*En atención a estas consideraciones, **decidió condicionar la norma en el sentido de precisar que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser admitida y considerada como un medio de defensa del demandado en el proceso divisorio.** Esta modalidad de decisión se sustentó en el principio de conservación del derecho, el respeto por el margen de configuración del Legislador; el objeto de la discusión constitucional planteada en la demanda; y porque, prima facie, en atención a las especiales características del proceso divisorio consideradas en esta oportunidad, la situación omitida por el Legislador con impacto en los derechos de contradicción y defensa se circunscribe a la prescripción adquisitiva de dominio. . . ”*

De contera que, la parte demandada está habilitada para oponerse o no a la división solicitada en el libelo demandatorio, y puede además hacer uso del medio defensivo de la excepción previa o de mérito, como es en este último estadio, la denominada prescripción extintiva del derecho de dominio; además, solicitar el reconocimiento de mejoras en la contestación de la demanda, para lo cual es requisito especificarlas debidamente, presentar el avalúo bajo juramento y aportar la prueba pericial que acredite su valor. En este caso, la demandada OLGA YANET MENDEZ MENDEZ, habiendo sido legalmente notificada de la admisión de la demanda, dentro del término de traslado de la misma, no ejercitó ninguno de tales medios defensivos en procura de postrar las pretensiones de los demandantes.

En este orden de ideas, se advierte que, para que proceda la acción divisoria deben concurrir los siguientes presupuestos sustanciales:

1.- Que exista comunidad entre las partes del bien objeto de la demanda

2.- Que no haya pacto entre los comuneros sobre la permanencia en la indivisión, y que, en caso de existir, el término máximo legal haya vencido sin prorroga.

3.- Que haya pedido la división material y/o la venta en pública subasta del bien común.

4.- Que no exista un hecho que impida la prosperidad de la acción

Se procede, en consecuencia, verificar si se cumplen estos presupuestos para la prosperidad de la acción divisoria:

Existencia comunidad:

Los documentos adosados con el escrito de demanda, evidencian la existencia de comunidad entre la adolescente SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ y WILMER ALEXANDER MENDEZ ROJAS, en calidad de demandantes, con OLGA YANETH MENDEZ MENDEZ, como demandada, a quienes se les adjudica en común y proindiviso dentro del trámite sucesoral del causante HELIO BERNANRDO MENDEZ CLAVIJO, los predios rurales ubicados en la vereda del Valle, municipio de Junín, denominados “BUENAVISTA”, “LA PALMA” y “LOS ALTICOS”, con matrículas inmobiliarias Nos. 160-35552, 160-33646 y 160-37303, respectivamente; adjudicación que se hizo para cada comunero en proindiviso, respecto de una tercera parte (1/3) sobre el cien por ciento (100%) de cada inmueble, y que para el presente caso corresponde a:

1.-

Predio	Folio Matrícula	Código catastral	Comunidad	Porcentaje (%)
BUENVISTA	160-35552	25372000300030886000	SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ	1/3 - 33.3333333
			WILMER ALEXANDER MENDEZ ROJAS	1/3 - 33.3333333
			OLGA YANET MENDEZ MENDEZ	1/3 - 33.3333333

2.-

Predio	Folio Matrícula	Código catastral	Comunidad	Porcentaje (%)
LOTE LA PALMA	160-33646	25372000300030004000	SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ	1/3 - 33.3333333
			WILMER ALEXANDER MENDEZ ROJAS	1/3 - 33.3333333
			OLGA YANET MENDEZ MENDEZ	1/3 - 33.3333333

3.-

Predio	Folio Matrícula	Código catastral	Comunidad	Porcentaje (%)
LOS ALTICOS	160-37303	25372000300030615000	SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ	1/3 - 33.3333333
			WILMER ALEXANDER MENDEZ ROJAS	1/3 - 33.3333333
			OLGA YANET MENDEZ MENDEZ	1/3 - 33.3333333

Requisito que igualmente se establece del estudio de los certificados de tradición pertenecientes a los inmuebles dentro de las anotaciones, folio

160-35552 anotación 006 del 23 de diciembre de 2020; folio 160-33646 anotación 004 del 23 de diciembre de 2020; y, folio 160-37303 anotación 006 del 23 de diciembre de 2020; donde aparece registrada la adjudicación en común y proindiviso respecto del derecho que le corresponde a los hoy, demandante y demandada, sin que se registre posteriormente venta al alguna sobre estos derechos adjudicados.

Ahora , dentro del trabajo de partición y adjudicación aparecen registrados los datos tanto de las extensiones de los predios , como de los respectivos linderos; extensión que se determinan; para el predio BUENAVISTA cuatro mil quinientos siete metros cuadrados (4.507)m²); predio Lote LA PALMA, una Hectárea (1Ha) más 9.000 M²; y, predio LOS ALTICOS una Fanegada (6.400) m²; extensiones que están igualmente registradas y determinadas en el escrito de demanda.

En cuanto a los linderos se tendrá en cuenta los registrados en el trabajo de partición y que aparecen transcrito en el los Hechos y Pretensiones de la demanda, que igualmente aparecen en el dictamen pericial sobre el valor comercial de los predios que se allega como anexo.

Todo lo anterior, permite declarar la existencia de la comunidad entre las partes (demandante – demandado) sobre los predios objeto del proceso.

Falta de pacto de permanencia de indivisión:

Realizado el estudio de los títulos (escritura Pública de protocolización del trabajo de partición y adjudicación), anexados con la demanda, el despacho advierte la no existencia de PACTO alguno entre los comuneros para permanecer en indivisión por un término superior a cinco (5) años; hecho que, establece el cumplimiento del segundo requisito.

Petición de venta en pública subasta de los bienes en común:

Los demandantes presentan como pretensión exclusiva, la división AD VALOREM respecto de los predios: (i) BUENAVISTA, M.I. 160-35552; (ii) LOTE LA PALMA, M.I. 160-33646; y, (iii) LOS ALTICOS, M.I. 160-37303; inmuebles descritos e identificados dentro de los hechos de la demanda, es decir, la venta en pública subasta, y consecuentemente, para que el producto de estas ventas se distribuya entre los comuneros, en proporción a sus respectivos derechos de cuota de que son titulares frente a cada bien; sin que haya lugar al reconocimiento de mejoras en favor de la demandada, ante el silencio presentado en el traslado de la demanda, es decir, no se alegaron, ni se propuso excepción de mérito sobre la adquisición de los predios en su total o de uno de ellos , por prescripción adquisitiva de dominio . (sentencia C - 284 de 2021 Corte Constitucional).

Se colige de lo anterior, que al no presentarse oposición frente a la forma de la división solicitada, se hace procedente despachar favorablemente las pretensiones; máxime cuando no se advierte la existencia de un hecho impeditivo o extintivo de los derechos de cuota reclamados por los demandantes y que le pudieren corresponde a la demandada; aspecto que se estudia a renglón seguido.

Ausencia impedimento división y verificación proposición de excepciones:

El derecho que la asiste a los demandantes para iniciar la acción divisoria para terminar con la comunidad existente en los términos indicados con antelación, con la venta Ad Valorem de los inmuebles adquiridos por adjudicación en común y proindiviso, igualmente, se advierte que, el derecho de contradicción se le garantizó a la demandada, sin que en este caso OLGA YANETH MENDEZ MENDEZ, se hubiese opuesto a la división pretendida, bien presentado la existencia de un pacto de indivisión de las cosa en común, ora, mediante la presentación de las excepciones de mérito tendientes a atacar las pretensiones de la demanda, como la prescripción adquisitiva de dominio sobre los predios objeto de la venta ad valorem; entendidas éstas como esos hechos que se oponen a las pretensiones del demandante, y con los que se impida o se extingan los efectos jurídicos alegados por el extremo activo y que dieron lugar al derecho de acción reclamado por este trámite; circunstancias que no se evidencian.

Se reitera que así lo determinó la Corte Constitucional en sentencia C-284 de 2021, en la que se señaló: “(...) condicionar la norma en el sentido de precisar que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser admitida y considerada como un medio de defensa del demandado en el proceso divisorio. Esta modalidad de decisión se sustentó en el principio de conservación del derecho, el respeto por el margen de configuración del Legislador (...)”.

La demandada no propuso esta clase de excepción; y no existiendo hecho impeditivo, habrá de accederse a la venta en pública subasta de los predios objeto de este proceso.

DEL SECUESTRO DE LOS BIENES OBJETO DE DIVISION:

El art. 411 del Código General del Proceso, dispone que una vez se decreta la venta de la cosa común, se ordenará su secuestro, previo al remate, con el cumplimiento del procedimiento establecido para el proceso ejecutivo.

Ello indica que, se accederá a la venta Ad Valorem de los predios: (i) BUENAVISTA, con M.I. 160-35552; (ii) LOTE LA PALMA, M.I. 160-33646; y, (iii) LOS ALTICOS, M.I. 160-37303; inmuebles descritos e identificados dentro de los hechos de la demanda, disponiéndose el secuestro de los mismos, previo a realizar el remate.

DEL AVALUO DE LOS BIENES OBJETO DE DIVISION Y RECONOCIMIENTO DE MEJORAS:

Atendiendo que el avalúo de los predios objeto de la venta Ad Valorem es presentado únicamente por la parte demandante, donde se determina los valores discriminados, así:

Descripción	Área M2	Valor	Valor Total
Buenvista	OHas.4507 M2	130.000.000	\$58.591.000
La Palma	1 Has.9000 M2	48.750.000	\$92.625.000
Los Alticos	0 Has. 6400 M2	97.500.000	\$62.400.000
			\$213.616.000

Valores que fueron aceptados tácitamente por la demandada, dado el silencio que guardó frente a la notificación del auto admisorio de la demanda, sin formulación de objeción al dictamen pericial presentado por

la parte demandante, respecto del valor comercial de cada uno de los predios objeto de la venta Ad Valorem dentro de este proceso.

Debe resaltarse que, la parte demandante, no alegó el reconocimiento de mejora alguna respecto de ninguno de los predios objeto de este trámite divisorio, por lo que no hay lugar a efectuar pronunciamiento alguno respecto de este punto.

Finalmente, se despachará desfavorablemente el reconocimiento de frutos civiles reclamados por los demandantes, aducidos como causados por concepto de cánones de arrendamiento de los predios objeto de división, teniendo como soporte el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia (SC3957-2022-2011-00090-01), en el que se señaló:

“No se trata, pues, de que se hubieran establecido reglas concretas sobre cómo usar el bien común, sino de que este terminó, por cuestión de simple azar, en manos de uno solo de los condueños, sin que los demás exteriorizaran su inconformidad con ese uso no compartido, entendiéndose por tal cosa el ejercicio del derecho sustancial a intervenir en la administración de la comunidad, o pedir su liquidación judicial, promoviendo las acciones que el ordenamiento ha establecido para tales efectos.

Ante la ocurrencia de esos supuestos, y mientras persista la aquiescencia tácita sobre el uso exclusivo de uno de los condóminos, este podrá seguir ejerciéndolo sin que surja débito alguno a su cargo –y a favor de los demás–, sencillamente porque esa obligación carecería de fuente; es ajena a la voluntad del eventual obligado, y no puede ser consecuencial a su conducta, porque ninguna norma sanciona –ni podría sancionar– al copropietario que ejerce una ventaja jurídica que, en derecho, le pertenece.

En efecto, no hay antijuridicidad alguna en el proceder de quien se sirve de la copropiedad en exclusiva, con la aquiescencia tácita de los restantes condóminos. Por consiguiente, tampoco es posible presumir el reconocimiento de frutos en favor de estos últimos, menos aún, la causación de daños patrimoniales, justamente porque el bien no está generando réditos susceptibles de reparto, ni es objeto de indebida apropiación, por estar prestándole a uno de sus copropietarios el servicio para el que fue concebido, sin oposición de nadie más.”

En este caso, si bien los frutos reclamados por los demandantes aparecen estimados en el escrito de subsanación de demanda, no existe prueba de que la demandada haya ejercido la explotación de los fundos aludidos, sin la aquiescencia de los demandantes, máxime que estos no acudieron al mecanismo procesal de entrega de los bienes adjudicados en el trámite del proceso sucesoral, a continuación de la ejecutoria de la sentencia aprobatoria de la partición, una vez registrada en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. En consecuencia, como en este caso no se configura hipótesis distinta, se negará el reconocimiento de frutos civiles por concepto de cánones de arrendamiento.

Como aspecto final, se advierte que, los inmuebles objeto de división se rematarán sobre el valor del 100% del valor determinado en el dictamen pericial adosado a la demanda; cuyos gastos que se ocasionen con la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos y en

la sentencia se profiera se determinará la forma y distribución del valor total de la subasta pública.

DERECHO DE COMPRA:

Advertir que, al tenor del art. 414 del Código General del Proceso, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, la demandada podrá hacer uso del derecho de compra, con base en el avaluó pericial en la forma y procedimiento establecido en la norma en cita.

CONCLUSION:

Establecidos los requisitos legales para la prosperidad de la acción divisoria, y no existiendo hecho impeditivo o extintivo del derecho reclamado, el Juzgado accederá a dividir la comunidad que las partes tienen sobre los inmuebles objeto de la demanda, mediante su venta Ad Valorem, bajo el procedimiento indicado para el proceso ejecutivo. A su vez, dispondrá tener como avaluó de los predios involucrados en este trámite, el valor determinado por el perito en el dictamen pericial que se adosa a la demanda, sin que haya lugar a reconocimiento de mejora alguna en favor de alguno de los comuneros por no haberse alegado en el momento procesal (demanda – contestación demanda), sin que haya lugar a reconocer frutos civiles reclamados por los demandantes.

Advertir sobre el derecho de compra que consagra el art. 414 del Código General del Proceso; y con posterioridad se proferirá la sentencia donde se determinará la distribución del valor de la subasta pública entre los comuneros de acuerdo con el derecho de cuota que le asiste sobre cada uno de los predios objeto de la acción.

Ante la no oposición de la demanda a las pretensiones de la demanda, no se condenará en costas.

En Razón de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Junín, Cundinamarca,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división Ad-Valorem por venta en pública subasta de los predios:

• **Lote de terreno denominado: “BUENAVISTA”**, ubicado en la vereda “EL VALLE”, de la jurisdicción del municipio de Junín, identificado con el Folio de M. I. 160-35552, Oficina Registro Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca y cédula catastral 25372000300030886000, con una extensión superficial aproximada cuatro mil quinientos siete metros cuadrados (4.507 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de adquisición “... *NORESTE, con Isidro Gustavo Castillo, carretable veredal al medio, del detalle 3 al detalle 1 en 51.67 metros, NORESTE Y ESTE; con Diógenes Méndez Muñoz, CERCA DE PIEDRA al medio, del detalle 1 al detalle 9 en 66.07 metros con sucesión de DAVID MÉNDEZ cerca de piedra, al medio del detalle 9 al detalle 8 en 31.97 metros. SUR; Con Aurelia Eriscinda Méndez de Lesmes, cerca de piedra al medio, del detalle 8 al detalle 7 en 38.71 metros con sucesión de teresa Muñoz de Acosta, del detalle 7 al detalle 4 en 36.83 metros; OESTE: con*

Elvia Méndez de Reyes, carretable veredal al medio, del detalle 4 al detalle 3, punto de partida en 38.10 metros y encierra...

• **Los Derechos y Acciones de un lote de terreno denominado: “LOTE LA PALMA”**, ubicado en la vereda el valle de la jurisdicción del municipio de Junín Cundinamarca, con folio de M. I. Nro. 160-33646, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca y Cédula Catastral Nro. 25372000300030004000, con una extensión superficiaria aproximada de una hectárea nueve mil metros cuadrados (1 Ha- 9000 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de adquisición: *“...por pie, de un mojón de piedra que está al pie de un árbol cedrillo, situado en la orilla del río chorrera, sigue por el río aguas arriba a encontrar otro mojón de piedra que está en un derrumbe a la orilla del mismo río, linda río de por medio con propiedad que fue de Cenón Beltrán; por primer costado, vuelve de para arriba en forma de curva a encontrar otro mojón de piedra que está en una cerca de piedra linda con propiedad de Dioselino Rozo; por cabecera, vuelve por cerca de piedra a encontrar un barranco a la orilla de una quebrada, linda con propiedad de Dioselino Rozo; cruza la quebrada y vuelve hacia arriba por un barranco a encontrar otro mojón de piedra que está en una cerca de piedra, linda con propiedad de Rita González; por segundo costado, vuelve de para abajo por cerca de piedra a encontrar el primer lindero y encierra linda con propiedad de Rita González Librada Obando y Trinidad Díaz...”*.

• **Los Derechos y acciones de un lote de terreno denominado: “LOS ALTICOS”**, ubicado en la vereda EL VALLE, de la jurisdicción del municipio de Junín, el cual le corresponde folio M. I. 160-37303, Oficina Registro Instrumentos Públicos de Gachetá Cundinamarca y cédula catastral Nro. 25372000300030615000, con una extensión superficiaria de una fanegada (1 fda) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados textualmente del título de adquisición: *“...Por pie, de un mojón de piedra que está junto a una cerca de piedra, sigue en recta por la cerca a encontrar otro mojón de piedra que está junto a la cerca, colinda con terrenos de Cipriano Acosta, por un costado, vuelve de para arriba a encontrar un mojón que está a la orilla de un llanito, sigue en recta a encontrar otro mojón que está junto a una cerca de piedra, linda con terrenos de herederos de David Méndez; por cabecera, vuelve en recta por cerca de piedra a encontrar otro mojón, al pie de la misma cerca, linda con terrenos de Florinda León, por segundo costado, vuelve de para abajo en recta a encontrar el primer lindero, colinda con Francisco y Pedro Rodríguez...”*

SEGUNDO: NO RECONOCER mejora alguna, por no haber sido alegada por los comuneros dentro del momento procesal oportuno, como se indicó en la parte motiva del proveído.

TERCERO: NO RECONOCER el derecho de frutos civiles reclamados por los demandantes, por las razones expuestas en el contenido de este auto.

CUARTO: TENER en cuenta para la venta en subasta pública el avalúo total de los inmuebles presentado; valor total que asciende a \$213.616.000, discriminado, así:

Descripción	Área M2	Valor Ha.	Valor Total
Buenavista	OHas.4507 M2	130.000.000	\$58.591.000
La Palma	1 Has.9000 M2	48.750.000	\$92.625.000
Los Alticos	0 Has. 6400 M2	97.500.000	\$62.400.000
		TOTAL	\$213.616.000

QUINTO: DECRETAR el secuestro de los inmuebles objeto de la división en venta por subasta pública, antes del señalar de fecha para remate, como lo indica el art. 411 del Código General del Proceso. Para la diligencia de secuestro de los predios objeto de la división por venta Ad Valorem; por secretaria se ordena ingresar el expediente, una vez en firme esta decisión.

SEXTO: DISPONER tener en cuenta en la sentencia que se profiera con efectos de distribución del producto obtenido con el remate, la proporción o porcentaje de los derechos de cuota que le asiste a los comuneros de acuerdo con el trabajo de partición debidamente registrado y protocolizado, adjudicación en común y proindiviso en favor de la adolescente SARA SOFIA MENDEZ JIMENEZ, representada por su progenitora LILIA LEONOR JIMENEZ PARRA; y los señores WILMER ALEXANDER MENDEZ ROJAS y OLGA YANET MENDEZ MENDEZ.

SEPTIMO: TENER en cuenta que la demandada no contestó la demanda ni formuló excepciones, ni se opuso a las pretensiones de la demanda.

OCTAVO: SIN CONDENAS en costas al no existir oposición a las pretensiones.

NOTIFÍQUESE



JOSE IGNACIO GARCÍA AGUDELO

Juez Promiscuo Municipal Junín