

**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de**  
**Soacha (Transitorio).**  
**Acuerdo PCSJA19-11256 del 12 de abril de 2019**  
**[j03cmpalsoachacendoj.ramajudicial.gov.co](http://j03cmpalsoachacendoj.ramajudicial.gov.co)**

---

Soacha tres (03) de septiembre de dos mil veinte (2020).

<b>Proceso</b>	<b>Divisorio</b>
<b>Demandante</b>	<b>Anabel Fager Mejía</b>
<b>Demandado</b>	<b>Luis Bernardo Díaz Casas</b>

**I. ASUNTO POR RESOLVER**

Rituado el trámite propio de esta clase de acciones, procede este Despacho a resolver sobre la viabilidad de decretar la venta en pública subasta del inmueble involucrado en el litigio.

**II. LA DEMANDA**

A través de demanda instaurada mediante apoderada judicial, ANABEL FAGER MEJÍA promovió proceso Divisorio, contra LUIS BERNARDO DÍAZ CASAS, a efectos de que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. “Casa No.15 del bloque 3, calle 36 No.1-81 Este (dirección antigua) hoy calle 30 No. 0-81 Este (dirección actual), que hace parte del Conjunto Residencial La Arboleda II Etapa I de la nomenclatura urbana del municipio de Soacha , el cual se identifica con matrícula inmobiliaria No.051-102708 antes de 50S-40471723 de la Oficina de Registro instrumentos públicos de Soacha y alindado conforme consta en la escritura pública No.1197 del 27 de junio de 2006 de la notaría 9 de Soacha para que con el producto de la venta se entregue a los copropietarios el valor de sus derechos, previo al avalúo por los auxiliares de la justicia.

2. Que se reconozcan y paguen a favor de mi representada los frutos civiles causados sobre el 50% del inmueble, desde el día 21 de julio de 2017 hasta el día en que se haga el pago y de acuerdo al peritaje aportado al respecto

3. Se condene al demandado al pago de las costas y gastos del presente proceso divisorio.

(...)

3. De conformidad con lo anterior, los frutos civiles derivados del inmueble desde el día 21 de julio de 2017 y hasta el 21 de mayo de 2019, ascienden a la cantidad de \$5.215.621,18 y desde esta última fecha en adelante en la cuantía establecida en el cuadro anterior hasta el momento en que sea subastado el inmueble”.

Manifiesta el actor que “1. Mediante compraventa contenida en la escritura pública No.2387 del 13 de diciembre de 2006 de la notaría 9 de Bogotá su representada y el demandado adquirieron en común y proindiviso el inmueble casa No.13 del bloque 3 de la calle 36 No.1-81 este. Que hace parte del Conjunto Residencial la Arboleda II etapa I de la nomenclatura urbana del municipio de Soacha, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No.051-102708 antes 50S-40471723 de la oficina de instrumentos públicos de Soacha y alindado conforme consta en la escritura pública No.1197 del 27 de junio de 2006 de la notaría 9 de Bogotá”.

2. Su representada “y el demandado, sostuvieron una relación marital hace aproximadamente dos años.

3. En la actualidad la demandante Anabel Fager Mejía no convive con el demandado y solo reside en el inmueble el demandado, quien lo ocupa de forma total, sin que la demandante obtenga beneficio alguno.

4. De parte del demandado no ha habido muestra de querer dar una solución en cuenta a la indivisión en la que se encuentra el inmueble.

5. Hasta este momento no se ha dado solución distinta a la presente demanda con el objeto de que la demandante pueda ejercer y disfrutar su derecho como propietaria, ello por cuanto su patrimonio económico representado en el inmueble objeto del presente se encuentra bajo indivisión y en manos del demandado, quien viene usufructuando el bien.

6. La demandante no está constreñida a permanecer en la indivisión por convenio alguno.

7. En razón a la naturaleza misma del bien y la construcción del mismo, el inmueble aludido no es susceptible de división material”.

Adicionalmente, en el escrito subsanatorio el apoderado del extremo demandante, manifestó con relación a los hechos lo siguiente:

“2. Las partes estuvieron casados y posteriormente se divorciaron y liquidaron su sociedad conyugal, la que por decisión de estos se hizo en ceros en razón a que el único bien inmueble adquirido ya se encontraba en cabeza de ambos cónyuges en igual proporción”.

### **III. EL TRÁMITE PROCESAL**

La demanda así estructurada fue admitida mediante proveído de fecha once (11) de julio de 2019 en el cual se dispuso la notificación de la parte pasiva, acto procesal que se llevó a cabo de manera personal, quien **fuera** de la oportunidad legal, a través de su apoderado judicial contestó la demanda, formulando excepciones.

Se allegó por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este municipio, el registro de la inscripción de la presente acción.

Por consiguiente, atendiendo lo reglado por el inciso 1º del artículo 409 del Código General del Proceso y por no haber presentado con el dictamen pericial adosado como anexo de la demanda ni alegado pacto de indivisión el extremo pasivo, se hace procedente resolver la pretensión de división mediante venta en pública subasta del bien objeto del proceso, conforme a las siguientes.

### **IV. CONSIDERACIONES:**

De acuerdo con el artículo 1374 del Código Civil ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular es obligado a permanecer en la indivisión.

Toda comunidad termina por la división del haber común y la ley ha establecido dos formas para dividirlo; una material y la otra ad-valorem o por venta en pública subasta. (Artículos 2335 a 2340, ordinal 3º, del Código Civil, en concordancia con los artículos 467 a 474, del Código de Procedimiento Civil).

La división ad-valorem o la venta en pública subasta del bien común consiste en decretar el remate de éste para que el producto del mismo sea repartido en proporción a la cuota parte de cada comunero en la comunidad. Esta clase de

división procede cuando así lo quieren los comuneros o cuando no es procedente por alguna razón la división material del bien común.

La parte demandada puede oponerse o no a la división solicitada en la demanda, formular excepciones previas o de mérito al contestarla y pedir en este acto el reconocimiento de mejoras especificándolas debidamente.

Para que proceda la acción divisoria se requiere lo siguiente:

- 1. Que exista comunidad entre las partes respecto del bien objeto de la demanda.**
- 2. Que no haya pacto entre los comuneros sobre permanencia en la proindivisión y que en caso de existir, el término máximo legal haya vencido sin prórroga.**
- 3. Que se 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.**

#### **1. Existencia de la comunidad.**

Efectivamente entre la demandante y demandada existe una comunidad respecto del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No.051-102708, pues como bien lo afirmó el togado en el libelo genitor y también se evidencia en la anotación No.6, las partes adquirieron mancomunadamente el inmueble, mediante compraventa con subsidio otorgado por COMPENSAR a COMPAÑÍA INDUSTRIAL GRANCOLOMBIANA S.A. CINGRA S.A.

#### **2. Falta de pacto permanencia indivisión.**

Revisadas las escrituras públicas allegadas al contradictorio, el juzgado no evidencia pacto alguno entre los comuneros para permanecer en indivisión por un término no superior a cinco (5) años, por tanto, el segundo requisito también se encuentra presente.

### **3. Petición de venta en pública subasta del bien común y Falta hecho impeditivo.**

En la demanda se solicitó la venta en pública subasta del inmueble encartado.

El señor LUIS BERNARDO DÍAZ CASAS, no se opuso a la venta ad-valorem del predio trabado en la presente Litis en el término otorgado por la ley.

### **5. Que no exista un hecho que impida la prosperidad de la acción.**

No hay causal ni hecho que imposibilite dar paso a la continuidad de la acción.

### **CONCLUSIÓN.**

Estando presentes 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 el predio objeto del proceso, mediante la venta en pública subasta del bien, teniendo en cuenta el derecho que le corresponde a cada uno de los condueños, según el título escriturario allegado a la actuación.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado

### **V. RESUELVE:**

**PRIMERO: DECRETASE** la venta en pública subasta del bien inmueble Casa No.15 del bloque 3, calle 36 No.1-81 Este (dirección antigua) hoy calle 30 No. 0-81 Este (dirección actual), que hace parte del Conjunto Residencial La Arboleda II Etapa I de la nomenclatura urbana del municipio de Soacha , el cual se identifica con matrícula inmobiliaria No.051-102708 antes de 50S-40471723 de la Oficina de Registro instrumentos públicos de Soacha y alindado conforme consta en la escritura pública No.1197 del 27 de junio de 2006 de la notaría 9 de Soacha, conforme a las pretensiones de la demanda y que su producto se divida entre los comuneros en proporción a sus derechos, a la demandante **ANABEL FAGER MEJÍA** el 50% y al demandado **LUIS BERNARDO DÍAZ CASAS** el otro 50%.

**SEGUNDO:** Decretase el secuestro del inmueble objeto de esta división.

**DESIGNESE** como secuestre a **AUXILIARES DE LA JUSTICIA SAS** de la lista de auxiliares a quien se deberá informar, con la debida antelación, la fecha y hora de la diligencia, se fijan como honorarios por su actuación, la suma de \$220.000.00.

Para la práctica de la diligencia, se fija la hora de las 9:30 a.m. del día dieciocho (18) del mes de noviembre del año 2020.

**TERCERO:** Sobre las pretensiones del numeral segundo, se resolverá en su oportunidad.

**CUARTO: SIN CONDENA** en costas a la parte demandada, por no haber existido una oposición real y porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

NOTIFÍQUESE,



**MARIA ENEIDA ARIAS MORA**  
**JUEZA**

JGG

JUZGADO 4 ° DE PEQUEÑAS  
CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE SOACHA-CUND.  
(TRANSITORIO).  
La Providencia anterior se  
notifica por estado electrónico,  
hoy 4 de septiembre de 2020.