



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUATAQUI CUNDINAMARCA

REF : DIVISORIO N. 2023- 00069
DEMANDANTE : CLEMENTE CALDERON LOZANO
DEMANDADO : YESID RODRIGUEZ

Guataquí, Cund., Dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte tres (2023).

ASUNTO A DECIDIR

Téngase por contestada la demanda en termino por parte del demandado YESID RODRIGUEZ a través de su apoderado judicial el doctor LAUREANO ALBERTO LAMBRAÑO SANDOVAL, a quien se le reconoce personería en los términos y para los fines previstos en el memorial poder adjunto.

De otro lado no habiéndose alegado pacto de indivisión por parte del demandado YESID RODRIGUEZ, en los términos del art. 409 del C.G.P., se procede a estudiar la viabilidad de decretar la división material o la venta del inmueble objeto del proceso.

CONSIDERACIONES:

El señor CLEMENTE CALDERON LOZANO, actuando a través de apoderada judicial, presentó demanda divisoria en contra del señor YESID RODRIGUEZ, para que previos los trámites correspondientes se decrete la división material del inmueble situado en la Kra 4 No. 5 - 21 o 31 - 36 del barrio centro del Municipio de Guataquí, con una extensión de 873 M2 y un área construida de 203 M2, identificado con la matricula inmobiliaria No. 307-9118 de la oficina de Instrumentos públicos de Girardot, en proporción del 50% para cada cual de los propietarios.

Subsidiariamente solicitó se decrete la venta en pública licitación del inmueble antes identificado previo el avalúo cuya base de postura será el valor total, además se haga la distribución del precio y se ordene el embargo y secuestro del bien.

Como hechos de la demanda señaló que el mencionado bien fue adquirido por los condueños en virtud de la compra realizada al Municipio de Girardot de acuerdo a la escritura pública No. 661 del 15 de marzo de 1995 otorgada en la notaria primera de

Girardot y que cada cual es dueño de una parte equivalente al 50% y que el señor CLEMENTE CALDERON LOZANO no quiere seguir en comunidad por lo que desea la división material del predio.

Con fundamento en lo anterior y una vez subsanados los yerros evidenciados, por auto del 31 de mayo de 2023 se dispuso la admisión de la demanda y se ordenó notificar al demandado YESID RODRIGUEZ quien lo hizo dentro del término de la siguiente manera.

Centro su inconformidad principalmente en que de acuerdo al dictamen pericial aportado por avalúos Nieto, el predio no es susceptible de división material por lo que es necesario vender el mismo para dar a cada cual su parte. Al igual hizo referencia a las supuestas mejoras señaladas por el actor, y la solicitud de la medida cautelar solicitada.

En lo referente a los hechos de la demanda reiteró que de acuerdo al avalúo pericial presentado, el predio no es susceptible de división material por lo que los deseos del demandante de no permanecer más en comunidad deben orientarse hacia la venta del bien inmueble y la entrega de su parte respectiva y porcentual.

Además, se opuso al dictamen presentado por la parte actora solicitando se descarte y por el contrario se tenga como prueba el informe técnico de avalúo presentado por ellos realizado por Avalúos Nieto, por cuanto el valor del predio es diferente, además el inmueble no es susceptible de división material de acuerdo a las consideraciones plasmadas en el dictamen.

Agregó respecto la improcedencia de la división material del predio en que la proyección de división abarca zonas que no están en posesión, que la planeación de una división de terrenos no quedaría con la misma área de construcción por que la edificación esta plantada con mayor área al costado norte, que en caso de subdividir, el costado norte quedaría con los servicios de gas natural y luz y el costado sur con agua y alcantarillado y por la antigüedad de la construcción en caso de dividir con un muro podría presentar fallas.

CONSIDERACIONES :

DEL PROCESO DIVISORIO :

Como es suficientemente conocido, para hacer efectivo el derecho de los comuneros a no permanecer en la indivisión de la cosa común, el Código General del Proceso regula de manera específica lo atinente a los procesos divisorios en el Título III De los

Procesos Declarativos Especiales, Capítulo II (artículo 406 a 418) preceptivas destinadas a fijar las reglas atinentes a la división material y venta del bien.

Conforme a lo anterior, cualquiera de los comuneros está legitimado para solicitar la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.

Tratándose de bienes sujetos a registro también debe presentarse el certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, debiendo comprender un período de diez (10) años si fuere posible, aunado a lo anterior acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama» (Artículo 406 C.G.P.).

Al admitirse la demanda, el juez debe ordenar correr traslado al accionado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro dispondrá su inscripción.

El demandado por su parte podrá controvertir el dictamen cuando no estuviere de acuerdo con él, y si es el caso de oponerse a la pretensión de división, deberá alegar pacto de indivisión al contestar la demanda, de lo contrario el Juez decretará la división material o por venta, según la que proceda, mediante auto.

De existir el acuerdo de pacto de indivisión, convocará a audiencia, en la cual decidirá si hay o no lugar a la partición y según el caso, si debe ser material o *ad valorem*. El auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable (Artículo 409 C.G.P.).

Cuando de la división material se trata, salvo lo dispuesto en leyes especiales, la misma será procedente cuando corresponda a bienes que puedan partirse físicamente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. (Artículo 407 C.G.P.).

CASO CONCRETO

En nuestro caso de atención es indudable la acreditación de la legitimación en la causa por activa como por pasiva, pues tanto el demandante CLEMENTE CALDERON LOZANO como el demandado YESID RODRIGUEZ, ostentan la calidad de condueños

respecto del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 307- 9118 objeto de la división, tal como lo acredita el certificado de libertad aportado como prueba documental por el demandante donde en la anotación 3 se licita la compraventa realizada a la señora Rosa Ines Hernandez mediante la escritura pública No. 661 del 15 de marzo de 1995.

De la misma manera se encuentra establecido que no existe pacto de indivisión entre los comuneros, y que el mismo no fue alegado por el demandado en su momento oportuno, y por ello no se debe convocar a audiencia para la practicar de las pruebas y allí decidir lo correspondiente en derecho, amen que el asunto referido a las eventuales mejoras quedó totalmente dilucidado, en el entendido en que no existe mejoras dentro del inmueble por reclamar, sino que la construcción existente en el inmueble se encuentra plantada desde la perfección de la compraventa.

También al revisarse los dictámenes periciales aportados por las partes, encuentra el Despacho que los mismos refieren a la misma área total del inmueble, esto es los 873 metros cuadrados, a la misma área de construcción 92 M2 y a la misma ubicación y linderos especificados, y solamente de manera particular difieren primeramente en lo referente al valor entregado por cada cual de los profesionales al inmueble así como a la construcción, pues mientras el perito designado por el demandante concretó como valor total de la construcción en \$ 14´720.000 y como valor total del área de 873 M2 en la suma de \$ 130.950.000 para un total de \$ 145.670.000, el perito designado por el demandado estableció como valor de la construcción en \$ 14´062.946 y como valor total del área en \$ 123´379.790 para un total de \$ 137.442.736. Es decir, entre un peritazgo y el otro existe una diferencia de \$ 8.227.264 respecto del valor total del predio y la construcción.

Sin embargo, lo fundamental para los efectos de esta decisión, se encuentra en las razones expresadas por cada cual de las pericias en relación con la procedencia de la división material, pues mientras en el peritazgo allegado por el demandante se indica como razones para su procedencia que el predio es urbano y la línea divisoria queda referenciada en el plano anexo y que además el bien es susceptible de partirse en proporción a la cuota de propiedad de cada uno, entre tanto el dictamen presentado por la parte demandada presentó de una manera más concreta, tangencial y diáfana los fundamentos por los cuales se considera que el inmueble no admite una división material sin detrimento de los derechos de los copropietarios como son:.

Que en la inspección técnica al inmueble se pudo comprobar mediante la medición con cinta métrica que el frente de la propiedad tiene una longitud de 17.60 Mtrs y no 18.00 Mts como lo afirman los títulos de adquisición y por ello los 18 metros abarcaría

una franja de terreno del cual no se encuentran en posesión.

Además, al planear una posible subdivisión del predio en dos franjas de 436.50 metros dichos terrenos no quedarían con la misma área de construcción, ya que dicha edificación esta plantada en una mayor área al costado norte y en caso de subdividir el predio, el costado norte quedaría con los servicios de gas natural y luz y el costado sur con agua y alcantarillado.

Aunado a lo anterior que la edificación tiene una vetustez de 150 años aproximadamente y su diseño como vivienda unifamiliar, es estado regular, en caso de construir una división (muro divisorio) en dicha construcción podría presentar fallas.

Argumentos últimos que son compartidos por el Despacho más aún cuando la edificación corresponde a una construcción realizada en adobe y ante todo se encuentra destinada exclusivamente a **vivienda unifamiliar** tal como lo señala cada cual de los dictámenes, y que al realizarse una subdivisión física en la forma diseñada por el perito del demandante, se puede desmejorar los derecho incluso de las dos partes, por cuanto es evidente tal como se encuentra plasmado en el plano topográfico, que la construcción no abarca la totalidad del costado oriental del inmueble sino una gran parte quedando el sector que le corresponda a uno de los copropietarios con alguno de los servicios mientras que al otro con otros de los servicios, desmejorándose los derechos de los comuneros.

A la vez como un referente mas al desmejoramiento de los derechos de los comuneros, lo constituye el conflicto jurídico y económico que eventualmente conllevaría para el comunero que le corresponda una porción de la construcción en menor grado, pues así lo dio a relucir el demandante en el libelo genitor cuando señaló en su pretensión cuarta, “ *disponer el valor de las mejoras de propiedad de clemente calderón, si la parte de la casa de habitación que le corresponda en la partición no es donde este la casa construida .. le sea pagado por Yesid Rodríguez, reconociendo en tal caso el derecho de retención del 100% mientras ese valor no se cancele*”.

Así las cosas y considerando primeramente que no fueron expuestas por el peritazgo presentado por el demandante las razones de una manera clara, objetiva y reflexiva, por las cuales es procedente la división material del inmueble, tal como lo exige el art 406 del CG.P., y además que existen fundamentos serios y contundentes acerca de la inviabilidad de la división material del bien objeto del proceso, no le queda al Despacho otra opción jurídica al Despacho que decretar la venta del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 307- 9118, en pública subasta y ordenar su secuestro como lo dispone el inciso primero del artículo 411 del Código General del Proceso y una vez perfeccionado éste se procederá al remate.

En cuanto al precio del bien y como quiera que fueron presentado varios avalúos distintos, aunque no difieren del todo, será fijado por el Despacho acorde a lo indicado en el inciso segundo del art. 411 de la misma obra, sin embargo, las partes de común acuerdo pueden señalar el precio y la base del remate antes de fijarse fecha para la licitación.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Guataquí Cundinamarca

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 307- 9118 de propiedad de los señores CLEMENTE CALDERON LOZANO y YESID RODRIGUEZ, en atención a las razones expuestas en el cuerpo de esta determinación.

SEGUNDO: Ordenar el secuestro del bien con Matrícula inmobiliaria No. 307-9118, para tal efecto una vez ejecutoriada esta determinación se fijará fecha y hora para tal efecto y se designará el secuestre del caso.

TERCERO. Una vez realizado el secuestro, se ordena llevar a cabo el remate del bien en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, advirtiéndole que la base para hacer postura será el total del avalúo que establezca el Despacho. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

NOTIFÍQUESE

El Juez,



JULIAN GABRIEL MARTINEZ ARIAS