



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior Distrito Judicial de Yopal
Sala Única de Decisión

Yopal, dos (02) de Marzo de dos mil veintiuno (2021)

Ordinario Divisorio

Parte demandante: Dionilde Guina

Parte demandada: Herederos de Jose Roberto Jimenez Urrutia

Radicación: 85-001-31-03-002-2013-00082-01

M.P.: GLORIA ESPERANZA MALAVER DE BONILLA

1

1. ASUNTO

Se resuelve el recurso de **APELACIÓN** interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 29 de mayo de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal.

2. ACTUACIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

2.1.- DEMANDA – PRETENSIONES

DIONILDE GUINA demandó a los herederos determinados e indeterminados de JOSE ROBERTO JIMENEZ URRUTIA, a fin de solicitar la *división por venta* del inmueble distinguido con la matrícula 470-59611, ubicado en la calle 38 A No. 6 A 53 de Yopal.

2.2.- HECHOS

- La demandante y el causante JIMENEZ URRUTIA son dueños en común y pro-indiviso del inmueble distinguido con la matrícula 470-59611, ubicado en la calle 38 A No. 6 A 53 de Yopal, debidamente alinderado, por haberlo comprado mediante escritura 336 del 16 de marzo de 2002 a EMMA JIMENEZ DE PEREZ.
- El condueño falleció el 23 de enero de 2012, y como existe inconformidad con los herederos de aquel para el goce y disfrute del bien, se pide la división por venta.

2.3.- ADMISIÓN Y CONTESTACIÓN

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 22 de mayo de 2013 (fl.20 C-1).

A la actuación compareció la heredera determinada ANGIE FERNANDA JIMENEZ CASTILLO, quien el 15 de julio de 2013 ejerció su derecho de defensa.

Los herederos indeterminados fueron representados por curador ad lite, quien no se opuso a las pretensiones (fl. 43 ss C-1).

En providencia del 22 de febrero de 2017 el juzgado, en aplicación del art. 471 del CPC, decretó la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, con la finalidad de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus derechos. Además de ordenar el secuestro del inmueble, reconoció como mejoras a favor de DIONILDE GUINA la suma de \$19'924.041,00, consistentes en los terminados y acabados de obra gris y blanca (fl. 239 C-1).

Surtido el trámite de avalúo y secuestro del bien, en diligencia de remate del 11 septiembre de 2011 se adjudicó el inmueble a la comunera DIONILDE GUINA, por un valor de \$33'190.000 (fl. 375 C-1). Subasta aprobada con auto del 25 de octubre de 2019 (fl. 2 C-2), donde le fue adjudicado a la demandante el 50% del inmueble con matrícula 470-59611.

3. SENTENCIA RECURRIDA

El *a quo* en sentencia del 29 de mayo de 2020, ordenó distribuir el producto del remate del inmueble objeto de división, así:

*Para los herederos del causante JOSE ROBERTO JIMENEZ URRUTIA la suma de \$23'227.980

*Para DIONILDE GUINA la suma de \$9'962.020,00

Allí expresamente indicó que el valor total del avalúo del inmueble, incluyendo las mejoras, era de \$94.801.091, correspondiendo a cada comunero el 50% del valor del bien. Que la demandante hizo postura para lograr la adjudicación de la cuota parte perteneciente al comunero JOSE ROBERTO JIMENEZ URRUTIA, por la suma de \$33'190.000,00; y que a la demandante le fueron reconocidas mejoras avaluadas en \$19'924.041 según auto del 22 de febrero de 2017. Sin embargo, destacó que el monto ordenado en la distribución es el acertado, toda vez “que el 50% de las mejoras ya reposan en cabeza de la comunera demandante dentro de la cuota parte asignada”.

4. RECURSOS DE APELACIÓN

Propuesto por la apoderada de la **demandante**, solicita se modifique el monto de distribución del dinero producto de la venta en pública subasta del inmueble, porque el juez hizo una interpretación errada del art. 411 del CGP, en la medida que del valor de la cuota parte del condómine ROBERTO JIMENEZ URRUTIA no descontó el valor de \$19'924.041,00, reconocidos como mejoras a su favor con

auto del 22 de febrero de 2017, sino que de éstas solo le reconoció el pago del 50%, asumiendo erradamente que el otro 50% ya lo tenía por ser dueña del restante 50%. El legislador no le da la potestad al juez de disponer como pagar las mejoras reconocidas con anterioridad, la orden es distribuir los dineros según la proporción de cada comunero y pagar las mejoras reconocidas a quien las aportó.

Con esa determinación en realidad ordenó pagar por mejoras a la demandante la suma de \$9'962.020,00, desconociendo el valor aprobado en el proceso, que es un crédito a su favor y a cargo de los herederos del comunero demandado. Erró al hacer la distribución del producto recaudado en la subasta del bien común.

Con su actuar desconoció el principio de preclusión y violó el debido proceso, porque modificó un asunto resuelto y en firme, decidido en auto del 22 de febrero de 2017.

El a quo emitió un fallo en equidad, debiéndolo hacer en derecho, porque decidió no pagar el valor total de las mejoras, sino el 50% porque las restantes están en su patrimonio al comprar la cuota parte de la comunidad. El hecho que la demandante haya rematado el 50% del otro comunero no significa que por ello ya tenga pago el valor de las mejoras por ser la dueña de su porción. Si hubiese rematado un tercero, también tendría derecho solo al pago del 50%, por supuesto que no; se le debe pagar el valor pleno reconocido en el proceso; lo contrario implica beneficiar a la parte demandada.

5.- CONSIDERACIONES

5.1.- PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si el valor de las mejoras reconocido a favor de la demandante, en la sentencia que distribuye el producto de la venta del bien común, fue correcto, o debe ser modificado.

5.2. DE LA DIVISIÓN DE DERECHOS

La titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, pero algunas veces corresponde a dos o más, lo que traduce que entre ellos exista una comunidad¹, que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona. En cualquiera de los casos, cada comunero, tendrá un derecho relativo respecto al bien, pues hasta que no se divida es complejo identificar la cuota que le corresponde.

¹ CSJ, Sala Civil. Sentencia del 29-11-1996, MP: Nicolás Bechara Simancas, expediente No.4721.

Cuando el derecho de propiedad se ejerce por varios sujetos, la propiedad se denomina plural o de cuotas proindiviso, según la cual el comunero tiene sobre el bien una cuota ideal no concreta o identificable física o materialmente.

Para el tratadista José J. Gómez ⁽¹⁾ la propiedad en común y proindiviso, presenta las siguientes características:

“1. El comunero no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto, es solo dueño exclusivo de la cuota parte que le corresponde en la comunidad. Su señorío es parcial; en caso de venta tendrá derecho al valor de su cuota.

2. La cuota del comunero es un ideal, no representable materialmente mientras exista la indivisión.

3. En la comunidad existen tantos derechos de dominio como comuneros hubiere sobre el objeto, y todos unidos forman la propiedad plena. En consecuencia, cada dueño puede enajenar o hipotecar su cuota ideal. En caso de la comunidad generada de la adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) la disponibilidad del derecho por parte de un comunero requiere autorización de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) artículo 40 numeral 4º L. 160/94.

Lo que no puede hacer el comunero es enajenar o hipotecar una parte física o material del predio que se encuentra en común y proindiviso. En caso que el comunero transfiera una parte física o material de la cosa o toda ella, los demás pueden adelantar la acción reivindicatoria para recuperarla. Cabe destacar que la cuota ideal es embargable.

4. Fuera del derecho individual, existe un derecho colectivo sobre todo el bien, que consiste en el uso, goce y administración del bien, que se ejerce con el acuerdo y consentimiento de todos”.

De manera que las características propias de una copropiedad, conforme al tratadista Luis Guillermo Velásquez Jaramillo², son: (i) Los copropietarios no tiene un derecho exclusivo sobre el objeto común; (ii) La cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; (iii) Existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, (iv) El uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros.

En el derecho colombiano, la comunidad se encuentra regulada por el Código Civil en el artículo 2336 como un **cuasicontrato**, donde un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la propiedad *pro indiviso*, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común;

² VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes, 11ª edición, Medellín, Librería Jurídica COMLIBROS, 2008, p.239-240.

destacando que hay comunidad o indivisión, cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes, derechos de idéntica naturaleza jurídica.

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros, se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el Código General del Proceso, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, siempre que sea susceptible, tanto física como jurídicamente, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.

Ahora, el fin de la comunidad o indivisión, ocurre bien por: (i) Destrucción de la cosa; o, (ii) Por Consenso, o (iii) por desacuerdo entre los comuneros, teniendo en cuenta que “nadie está obligado a permanecer en indivisión” (Artículo 1374-1º, CC).

5.3.- El caso concreto

En nuestro evento, el principal reproche que hace la parte demandante, consiste en que el juez no dio aplicación cabal al art. 411 del CGP, en la medida que al distribuir el dinero producto de la venta en pública subasta del inmueble, no ordenó el pago del valor total de las mejoras reconocidas a su favor, y con cargo a la porción asignada a los herederos del comunero ROBERTO JIMENEZ URRUTIA.

En la actuación no está en discusión, que i) el inmueble por no ser objeto de división material, se dividió bajo la modalidad de venta; ii) al ordenarse la venta del inmueble, el juez reconoció mejoras a favor de la demandante, valuadas en una cuantía de \$19'924.041,00; iii) el avalúo del inmueble fue determinado en la suma de \$94'801.091, incluidas las mejoras; iv) el valor por el cual fue adjudicada a la demandante, la cuota parte del copropietario, fue la suma de \$33'190.000,00. Y finalmente, v) la base para la licitación fue la suma de \$66'360.764, que corresponde al 70% del avalúo.

Bajo estos supuestos asiste razón a la parte recurrente, puesto que el monto de las mejoras no podía ser discutido ni modificado en la sentencia de distribución del producto recaudado en la subasta.

Sencillamente del valor de la cuota parte que perteneció al causante ROBERTO JIMENEZ URRUTIA, recaudada una vez realizado y aprobado el remate del inmueble, es decir, de la suma de \$33'190.000,00, debió restarse el valor de las mejoras reconocidas a DIONILDE GUINA en el auto del 22 de febrero de 2017, cuando

se decretó la venta y se estableció que la demandante tenía derecho a mejoras avaluadas en cuantía de \$19'924.041. La diferencia de esa operación arroja entonces un guarismo de 13'265.959,00, suma que será la que se ha de transferir a la sucesión del causante JOSE ROBERTO JIMENEZ URRUTIA.

Es que al comunero que alega y se le reconocen mejoras, se le debe garantizar el pago de las mismas, sin que sea posible en la distribución del dinero recaudado, mermar o aumentar su cuantía; esta ha quedado definida desde la providencia que ordena la división como lo establece el art. 412 del CGP.

Tampoco es posible afirmar que como las mejoras contribuyen a aumentar el valor del bien, para el caso que remate el bien el comunero que las ha plantado o edificado, parte de las mismas ya ingresaron a su patrimonio y han de ser descontadas, como pareció entenderlo el a quo. Independientemente que sea el comunero, o un tercero el que remate el bien que es objeto de la división, habiéndose reconocido mejoras a uno de los comuneros, éstas han de ser pagadas con el producto de la subasta, y ya el valor restante, será el que se entregue al demandado.

En este caso, como a la demandante le fueron reconocidas mejoras en cuantía de \$19'924.041, ese guarismo ha de ser pagado a su favor con el dinero recaudado en el remate, es decir con los \$33'190.000,00; hecho que en definitiva hace que la cuota que le debe ser transferida a los herederos de JIMENEZ URRUTIA sea en cuantía de \$13'265.959,00, y no de 23'227.980 como lo indicó el a quo.

Se modificará la sentencia recurrida, para indicar la distribución del producto recaudada con la venta de la cuota parte del copropietario JOSE ROBERTO JIMENEZ URRUTIA.

En mérito de lo expuesto la Sala Única de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO: Modificar el numeral primero de la sentencia proferida el 29 de mayo de 2020, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal. En consecuencia la distribución del producto de la venta de la cuota parte del demandado, será así:

Para el comunero JOSE ROBERTO JIMENEZ URRUTIA, hoy herederos, la suma de \$13'265.959,00.

Para la comunera DIONILDE GUINA la suma de \$19'924.041, a título de pago de mejoras.

SEGUNDO: Sin costas a la parte recurrente.

TERCERO: En su oportunidad, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.



GLORIA ESPERANZA MALAVER DE BONILLA
Magistrada



JAIRO ARMANDO GONZÁLEZ GÓMEZ
Magistrado



ALVARO VINOS URUEÑA
Magistrado