212

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 06 SEP 2023

Proceso: Divisorio
Demandante: Beatriz Castro Pimentel.
Demandado: Elizabeth González González.
Radicación: 11001310302021003070O.
Asunto: Auto decreta división

Concluido el trámite correspondiente, se procede a resolver sobre los pedimentos de la actora en el proceso de la referencia, para lo cual se tiene en cuenta los siguientes;

Antecedentes:

1. La demandante Beatriz Castro Pimentel por medio de apoderado judicial, formuló demanda divisoria en contra de Elizabeth González González a fin de obtener la venta en pública subasta del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1316958, para que con su producto se pague a los comuneros el equivalente al porcentaje de sus derechos sobre el referido inmueble. Los linderos especiales del inmueble se encuentran especificados en la Escritura Pública No. 849 del 3 de julio de 2020 de la notaría Primera de Bogotá D.C.

2. Como fundamentos fácticos en que se soportaron las pretensiones, la demandante básicamente manifestó que junto con la demandada son dueñas en común y proindiviso del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1316958 bien con nomenclatura urbana Carrera 80 A No. 10 F – 70 de Bogotá D.C., derechos de dominio que se adquirieron de la siguiente forma.

- La demandante adquirió el 80% de los derechos de dominio del referido bien inmueble por compra realizada a Milena González González y Stefania Amorocho González, acto contrato contenido en la escritura pública No. 849 del 3 de julio de 2020 de la Notaría 1° del Circulo de Bogotá registrada en la anotación No. 16 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

A su vez las vendedoras habían adquirido los derechos de dominio transferidos por compra realizada a Manuel González Garzón tal y como se registra en la anotación No. 11 del respectivo certificado de tradición y libertad.

- La demandada adquirió el 20% de los derechos de dominio, por compra realizada a Manuel González Garzón, acto contenido en escritura pública No. 2416 del 17 de mayo de 2012 de la Notaría 68 del Circulo de Bogotá, tal y como se registra en la anotación No. 11 del respectivo certificado de tradición y libertad.

Indicó la demandante que no es su deseo permanecer en comunidad, y conforme a la Ley, no está obligada a continuar en común y proindiviso.

Actuaciones procesales:

1. La demanda fue admitida mediante providencia fechada el 17 de septiembre de 2021, en la cual se ordenó notificar a la demandada y registrar la existencia de la demanda en el respectivo certificado de tradición y libertad.

2. La demandada Elizabeth González González concurrió oportunamente a la demanda, se opuso a las pretensiones, solicitó designación de administrador, pidió frutos civiles y formuló la excepción de mérito denominada *"Falta de Legitimación en la causa por activa".*

En la excepción de mérito se indicó que, la demandante no ostenta la verdadera calidad de comunera o copropietaria del inmueble objeto de división, por cuanto el título de adquisición se encuentra en entredicho por ser un acto totalmente aparente. Situación que motivó la existencia de proceso de simulación que No. 11001310302020200028900 que cursa en el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Consideraciones:

1. Establece el artículo 406 del Código General del Proceso:

> *"Todo comunero puede pedir 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. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá 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."

2. Por su parte, prevé el artículo 407 de la misma obra:

"*Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.*"

3. De otro lado, pregona el artículo 2334 del Código Civil:

"En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones."

4. Con la demanda la parte actora aportó el respectivo certificado de tradición del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1316958 (fls. 57 a 61), en cuyas anotaciones No. 11 y 16 aparecen respectivamente la compra realizada por la demandada y la realizada por la demandante.

5. Acorde con ello, queda establecida la existencia de la comunidad, y como quiera que no se encuentra acreditada la existencia de pacto que enerve la división, se ha de ordenar la venta en pública subasta del referido inmueble, previo secuestro, para que su producto se distribuya entre los comuneros en proporción a sus derechos.

En este punto vale precisar que la excepción de mérito denominada *"falta de legitimidad en la causa por activa"* de la

demandante, no tiene asidero alguno, por cuanto, la aquí promotora acreditó ser comunera titular de derecho de dominio del bien inmueble en un 80%, situación que la legitima para incoar la acción. Nótese que, si bien la demandada alega que el título de dominio se encuentra en entredicho, lo cierto es que, a la fecha no existe determinación judicial que le reste legalidad a los actos por medio de los cuales se adquirió la titularidad de dominio del bien inmueble. Realidad que no permite restarle validez a las compraventas registradas en el certificado de tradición y libertad, pues los mismos gozan de validez legal hasta tanto no se disponga judicialmente lo contrario.

6. Frente a la pretensión de frutos civiles invocada por la demandada, es preciso indicar que, la solicitud no será de acogida por improcedente, nótese que, tal pedimento escapa de la órbita del proceso divisorio, por cuanto, el presente escenario judicial se circunscribe a ponerle fin a la comunidad del derecho de dominio adoptando un trámite expedito, bien sea decretado la decisión material o ad valorem, y únicamente acoge como prerrogativa exigible de forma simultanea el reclamo de mejoras, éstas que a su vez deben estar respaldadas por dictamen pericial.

El anterior criterio, es corroborado por la Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia 4 de septiembre de 2009. Mag. Pon. Ruth Marina Díaz Rueda), Corporación que, en un caso de iguales contornos a este, tuvo la oportunidad de pronunciarse respecto a la improcedencia de reclamar frutos en los procesos divisorios. Al respecto expresó lo siguiente:

> *"(...) 4. No obstante todo lo anterior, y en consideración a que en la sentencia que ocupa la atención de la Corte, el Tribunal se pronunció ampliamente sobre la reclamación del pago de los frutos civiles consistentes en los cánones de arrendamiento causados por el inmueble objeto de la división, (...) para finalmente reconocerlos en favor de los demandantes en cuantía total de $16'169.940,* ***asunto que escapa totalmente del terreno del proceso divisorio en el cual según los términos de los artículos 467 y 472 del Código de Procedimiento Civil el único derecho que es permisible alegar por el comunero demandante en la demanda o por el demandado en la contestación es el de mejoras****, pretendiendo la ley que en estas acciones no se involucren cuestiones propias de otras*

clases de procesos, la Sala por este aspecto concede el amparo del derecho fundamental al debido proceso del señor Germán Guillermo Beltrán Cortés y en aras de garantizar su efectividad ordenará que en el término de 5 días siguientes a la notificación del fallo, este preciso punto sea nuevamente evaluado por la Sala accionada con observancia estricta de las mencionadas normas." (Corte Suprema de Justicia. Sentencia 4 de septiembre de 2009. Mag. Pon. Ruth Marina Díaz Rueda).

De contera, nótese que no es cierto que la demandante explote el 100% del inmueble, ya que, la demandada confesó residía en el inmueble objeto de división, coligiéndose que usa o saca provecho a su cuota de derecho de dominio; aunado a lo anterior, la cuantificación no está soportada en dictamen pericial. Situaciones que no permiten acceder a los frutos pretendidos.

4. Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. Una vez se efectúe y apruebe el remate, por secretaría se ha de proceder a realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 413 del Código General del Proceso.

En la forma autorizada por el artículo 411 del Código General del Proceso, y a fin de facilitar la futura entrega del inmueble, se ha de decretar su secuestro, comisionando para el efecto. Si las partes son capaces pueden de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

Registrado el remate que se lleve a cabo, entregado el inmueble al rematante y realizada la liquidación de gastos de la división, se dispondrá sobre la entrega de dineros en la sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños.

5. Finalmente se advierte que el avalúo que será tenido en cuenta es el aportado por la parte demandante obrante a folios 9 a 31, como quiera que los demandados no lo objetaron.

Decisión:

En mérito de lo anteriormente consignado, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

Resuelve:

PRIMERO: Desestimar la excepción de mérito denominada *"Falta de legitimación en la causa por activa"* por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: Denegar la solicitud de frutos civiles por improcedentes.

TERCERO: DECRETAR la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la carrera 80 A No. 10 F - 70 de esta ciudad, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1316958, determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

- Beatriz Castro Pimentel 80%
- Elizabeth González González 20%

CUARTO: Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos. Una vez se efectúe y apruebe el remate; por secretaría se ha de proceder a realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 413 del Código General del Proceso.

QUINTO: En la forma autorizada por el artículo 411 del Código General del Proceso y a fin de facilitar la futura entrega del inmueble, se decreta su SECUESTRO. Para el efecto se comisiona al señor Juez Civil Municipal de Bogotá, que por reparto corresponda a quien se le faculta para que designe secuestre y fije honorarios provisionales. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE,

NÉSTOR LEÓN CAMELO
Juez

FG

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior auto se Notificó por Estado
No. 022 Fecha 07 SEP 2023

El Secretario(a),