

465

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 04 ABR 2024

Proceso: Divisorio
Demandante: Yaneth Patricia Barrera Fonseca.
Demandado: Laura Cristina Barrera González y otros.
Radicación: 11001310302820200019700.
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 Yaneth Patricia Barrera Fonseca por medio de apoderada judicial, formuló demanda divisoria en contra de Laura Cristina Barrera González, Oscar Armando Barrera Fonseca, María del Carmen González Mercado, Jhon Jairo Barrara Bustos y Jorge Andrés Barrera González a fin de que se decrete la división *ad valorem* de los bienes inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 50C-1328539 y 50C-1328535, y así obtener en beneficio de las partes la distribución del dinero recaudado de la siguiente manera:

Copropietarios	50C-1328539 Apartamento 201 junto con mejoras (apt. 301 y 401).	50C-1328535 Garaje No. 2
Yaneth Patricia Barrera Fonseca	15.47%	15.47%
Laura Cristina Barrera González	15.47%	15.47%
Oscar Armando Barrera Fonseca	30.95%	30.95%
María del Carmen González Mercado	7.14%	7.14%
Jhon Jairo Barrara Bustos	15.47%	15.47%
Jorge Andrés Barrera González	15.47%	15.47%

1.1. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1328539 se identifica como apartamento

201, ubicado en la Calle 73 A No. 80 – 09 de Bogotá D.C. y se integra con mejoras en él plantadas identificadas como apartamentos 301 y 401, inmueble que hace parte de la propiedad horizontal denominada Edificio Capricornio¹, cuyos linderos y cabida se encuentra determinados en el libelo genitor.

Inmueble adquirido por la aquí demandante y demandados por liquidación y adjudicación de la sucesión intestada de Armando Antonio Barrera Ochoa (q.e.p.d.), zanjada por el Juzgado 20 de Familia del Circuito de Bogotá (2009-00473), conforme se aprecia en la anotación No. 007 del Folio de Matricula Inmobiliaria.

1.2. El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1328535 se identifica como Garaje No. 2 ubicado en la Calle 73 A No. 80 – 09 de Bogotá D.C., igualmente hace parte de la propiedad horizontal denominada Edificio Capricornio, cuyos linderos y cabida se encuentra determinados en el libelo genitor.

Inmueble adquirido por la aquí demandante y demandados por liquidación y adjudicación de la sucesión intestada de Armando Antonio Barrera Ochoa (q.e.p.d.), zanjada por el Juzgado 20 de Familia del Circuito de Bogotá (2009-00473), conforme se aprecia en la anotación No. 009 del Folio de Matricula Inmobiliaria.

2. Como fundamentos fácticos en que se estriban las pretensiones, la demandante básicamente manifestó que, junto con los demandados son dueños en común y proindiviso, y no es su deseo continuar en comunidad; debiéndose rematar los inmuebles y distribuir el dinero según los porcentajes de derecho de dominio que detenta cada copropietario, como quiera que los inmuebles no son susceptibles de partición material.

Actuaciones procesales:

1. La demanda fue admitida mediante providencia fechada el 31 de agosto de 2021, en la cual se ordenó notificar a la parte demandada y registrar la existencia de la demanda en los respectivos certificados de tradición y libertad.

¹ Escritura Publica No. 454 del 26 de febrero de 1993 de la Notaría 11 del Circulo de Bogotá D.C.

44

2. Los demandados Laura Cristina Barrera González, María del Carmen González Mercado y Jorge Andrés Barrera González contestaron tempestivamente la demanda, objetaron el avalúo y propusieron la excepción de mérito denominada "genérica".
3. Los demandados Oscar Armando Barrera Fonseca y Jhon Jairo Barrera Bustos concurrieron oportunamente a la demanda y se adhirieron a las pretensiones.
4. El 5 de marzo de 2024 se llevó a cabo la contradicción de los peritos de las partes.

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:

411

“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 los respectivos certificados de tradición de los bienes inmuebles distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1328539 y 50C-1328535, en cuyas anotaciones No. 007 y 009 aparecen respectivamente registradas las adjudicaciones realizadas a favor de las partes.

5. Acorde con ello, queda establecida la existencia de la comunidad, y como quiera que se desvirtuó la posibilidad de aplicar la división material y 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, y dejando claridad que el proceso divisorio se acogió por el legislador con el fin de poner fin a la comunidad, vale precisar que, en el asunto de marras se ha determinado sin discusión alguna la imposibilidad de aplicar la división material del inmueble objeto de la Litis, entendiéndose esta como la partición o deslindamiento material y/o vertical del bien en proporciones equivalentes a los derechos de dominio de las partes, se torna difícil deslindarse en porciones; tal y como se coligió con el interrogatorio de los peritos.

6. 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.

412

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.

Avalúo comercial:

Del estudio minucioso de los avalúos periciales comerciales allegados por las partes, como de los interrogatorios formulados por los confeccionistas, advierte el despacho que, la experticia de la parte demandante realizada por el perito Alejandro Arturo Bohórquez será de acogida, como quiera que, los métodos de comparación o de mercado y de costo por reposición resultan ser más claros, convincentes, sensatos y coherentes con la finalidad del avalúo para este tipo de procesos.

Así nótese que, el avalúo del apartamento 201 - sin mejoras-, realizado por la perito de los demandados ascendió a la suma de \$141.338.780.00 para el año 2021, no obstante, sin justificación alguna esta estimación es inferior al avalúo comercial legal de 1.5 veces su avalúo catastral, nótese que, partiendo del avalúo catastral para el año 2020 \$118.973.000. (fl. 83), el valor comercial legal resultaría ser \$178.459.500.00, situación que, devela una desmejora injustificada en el dictamen pericial de la demandada. Contexto que no se puede soslayar por el despacho.

Respecto del avalúo de las mejoras del inmueble referido anteriormente, apréciase que, la perito de la parte demandada afirmó haber aplicado el método de reposición del presupuesto de la obra con depreciación del gasto natural de los materiales, no obstante, no aplicó un valor agregado a la estructura, coligiéndose que únicamente valoró el precio de los materiales de la construcción, escenario que, desdibuja el avalúo comercial real de inmuebles requerido en el presente asunto, máxime cuando se concluyó la posibilidad de legalizar la mejora en razón a la factibilidad de construcciones hasta de cuatro niveles en el sector.

Súmese que, la experticia de la parte demandada valoró el inmueble con estrato 2, siendo lo correcto la estratificación No. 3 conforme se aprecia en el avalúo catastral del año 2020 visto a folio 83.

473

Todo lo anterior, permite concluir que, el avalúo de la parte demandada no refleja seguridad sobre el valor comercial real de los inmuebles objeto de división *ad valorem*, por lo tanto, será de acogida el adosado por la parte demandante.

Decisión:

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

Resuelve:

PRIMERO: DECRETAR la división *ad valorem* de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 73 A No. 80 – 09 de Bogotá identificados de la siguiente manera:

- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1328539 denominado apartamento 201, ubicado en la Calle 73 A No. 80 – 09 de Bogotá D.C. junto con sus mejoras (apartamentos 301 y 401), inmueble que hace parte de la propiedad horizontal denominada Edificio Capricornio.
- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1328535 se identifica como Garaje No. 2 ubicado en la Calle 73 A No. 80 – 09 de Bogotá D.C., igualmente hace parte de la propiedad horizontal denominada Edificio Capricornio.

Para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

Copropietarios	50C-1328539 Apartamento 201 junto con mejoras (apt. 301 y 401).	50C-1328535 Garaje No. 2
Yaneth Patricia Barrera Fonseca	15.47%	15.47%
Laura Cristina Barrera González	15.47%	15.47%
Oscar Armando Barrera Fonseca	30.95%	30.95%
María del Carmen González Mercado	7.14%	7.14%
Jhon Jairo Barrera Bustos	15.47%	15.47%
Jorge Andrés Barrera González	15.47%	15.47%

414

SEGUNDO: 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.

TERCERO: En la forma autorizada por el artículo 411 del Código General del Proceso y a fin de facilitar la futura entrega de los inmuebles, se decreta su SECUESTRO. Para el efecto se comisiona al alcalde local y/o inspector de policía de la respectiva zona de Bogotá, a quien se le faculta para que designe secuestre y fije honorarios provisionales. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

FG



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

El anterior auto se Notifico por Estado

No. 022 Fecha 05 ABR 2024

El Secretario(a), 