

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Expediente: 2018-0053.

Procede el despacho a emitir el pronunciamiento que en derecho corresponde sobre la división *ad-valorem* promovida por DIANA ISABEL BORRERO BLANCO contra ELSA FRANCISCA SERRANO PRADA y DANIELA BORRERO PÉREZ.

I.ANTECEDENTES

1. La demandante por intermedio de apoderado judicial promovió demanda con el fin de que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble Local Comercial “C”, de la avenida carrera 15 No.119-47 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula N°50N-527759, y se condene a las demandadas al pago a su favor de \$13´790.793 mcte., por concepto de frutos civiles.

2. adujo la accionante que junto con las demandadas adquirió el bien objeto de litigio en la sucesión por causa de muerte del señor Joaquín Arturo Borrero Pulido y liquidación de la sociedad conyugal entre éste y Elsa Francisca Serrano Prada, aprobadas por el señor Juez 15 de Familia de Bogotá D.C., en sentencia proferida el 21 de mayo de 2015 (fls.45 a 51), acto de adjudicación que se encuentra debidamente registrado en la anotación No.019 del folio de matrícula N°50N-527759 (fl.32) y conforme al cual, corresponde a la mentada cónyuge supérstite el 75% y a Daniela Borrero Pérez y a ella como herederas del causante, el equivalente a 12,5% para cada una.

Afirmó que ha requerido a las demandadas para que se allanen a un acuerdo extraprocesal frente a la compra o venta del referido bien sin éxito alguno, por lo que, al no estar obligada a permanecer en indivisión, está facultada para solicitar la venta del bien común, ante la imposibilidad de dividirlo materialmente, con el fin de distribuir el producto del remate entre las comuneras en proporción a sus derechos (fls.35 a 40/62 a 65).

3. En proveído de 21 de junio de 2018 se admitió la demanda, en la que se ordenó correr traslado al extremo demandado por el término de diez (10) días y su inscripción en el respectivo folio (fl.69).

Las demandadas se notificaron del auto admisorio por conducto de curado *ad-litem*, quien contestó la demanda sin presentar oposición a las pretensiones (fls.101 a 103).

La demanda se inscribió en la anotación N°20 del folio de matrícula N°50N-527759 tal y como se observa a folios 73 a 77.

II.CONSIDERACIONES

1. Corresponde determinar si es procedente o no que se decrete la venta en pública subasta del inmueble objeto del litigio y acorde con ello, verificar la procedencia o no de condenar a las demandadas al pago de \$13´790.793 mcte., por concepto de frutos civiles.

2. El artículo 1374 del Código Civil dispone que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en indivisión, por lo que puede pedir la partición material o *ad-valorem* del bien común, siempre y cuando no exista pacto en sentido contrario.

Dicha norma guarda relación con el artículo 406 del Código General del Proceso, según el cual todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. Si en la contestación de la demanda el demandado no alega pacto de indivisión, el juez decretará la división en la forma solicitada por medio de auto, tal como lo consagra el artículo 409 *ibídem*.

3. En el presente caso se reclama la división del bien antes mencionado mediante la pública subasta por Diana Isabel Borrero Blanco contra Daniela Borrero Pérez y Elsa Francisca Serrano Prada, quienes ostentan la calidad de copropietarias, las dos primeras del 12,5% del inmueble cada una y esta última del 75%, según da cuenta el trabajo de partición y adjudicación visto a folios 46 a 51, el cual fue aprobado por el señor Juez 15 Civil de Familia de Bogotá en providencia adiada el 21 de mayo de 2015, el cual fue registrado como obra en la anotación No.019 del folio de matrícula N°50N-527759 (fls.45/32).

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene entonces que la parte demandante ha demostrado plenamente su derecho sobre el inmueble cuya división solicitó, y así mismo, el estado de la comunidad o indivisión existente con la parte demandada al haber aportado no solo la sentencia que aprobó la partición y adjudicación de los bienes pertenecientes al causante Joaquín Arturo Borrero Pulido, sino también, el certificado de tradición, mediante el cual, consta la anotación de adquisición y por ende la denominación de condueña de la cosa a dividir.

Así pues, como en este caso, se han presentado los títulos fundamento de la comunidad que pretende dividir, la manifestación tácita de no estar atemperados a seguir viviendo en comunidad y dado que en el plenario no obra prueba de que las partes hayan pactado indivisión por un lapso menor o igual al establecido por la ley sustancial, ni tampoco se allegó evidencia alguna que permita inferir que el inmueble objeto de litigio es susceptible de división material, resulta viable ordenar la venta de la cosa común en pública subasta, máxime si como quedó referido en auto de 9 de diciembre de 2019, no se presentó oposición alguna (fl.105), circunstancias que acreditan en conjunto el cumplimiento de los requisitos indispensables para la procedencia de la división *ad valorem* pedida, teniendo en cuenta el avalúo aportado por los demandantes para la venta en pública subasta (fls.7 a 27),

para que con el producto se pague el derecho de cada una de las copropietarias en las proporciones que corresponden.

Evidenciada la procedencia de la orden de venta en pública subasta del bien materia del litigio, basta entonces, entrar al estudio del reconocimiento de los frutos civiles que la demandante plantea.

Ha sido criterio jurisprudencial reiterado, que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley, cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto, persiguiendo- fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras¹.

Como lo ha memorado la Corte Suprema de Justicia, las prestaciones mutuas constituyen el reconocimiento de las expensas o mejoras y de los frutos, entendidos como *“el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del artículo 964 del Código Civil”*²

A su turno, tratándose de frutos de naturaleza civil, el artículo 717 del Código Civil enuncia que son *“los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuesto a fondo perdido (...)”*

4. En el caso bajo examen, como soporte de la causación del producido civil que el bien objeto del litigio presuntamente reportó, se presenta el avalúo comercial visto a folios 7 a 27, en el cual se efectuó el cálculo de los emolumentos presuntamente percibidos por concepto de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el 21 de mayo de 2015 al 18 de enero de 2018; no obstante, nótese que con dicha experticia no se adosó el respectivo contrato de arrendamiento en el que conste el valor pactado por el canon, quiénes lo celebraron y cuánto tiempo estuvo o ha estado arrendado el bien inmueble, circunstancias tales que permitan determinar que efectivamente existió el negocio jurídico y así mismo que las demandadas obtuvieron dicho beneficio civil, lo que implica que la experticia aportada adolece de la entidad suficiente para acreditar el supuesto de hecho por medio del cual se pretende la condena por conceptos de los frutos, pues no basta con que se efectuó una tasación de estos, sino que además en los términos del artículo 167 del Código General del Proceso, la interesada debía probar que Daniela Borrero Pérez y Elsa Francisca Serrano Prada gozaron de dichos emolumentos generados por el arrendamiento del inmueble.

5. Por lo discurrido, ante la ausencia de oposición y por encontrarse reunidos los requisitos legales se decretará la división *ad-valorem*, así mismo, comoquiera que la demandante no pudo acreditar la causación de frutos civiles que indicó que percibía la parte demandada, estos no serán reconocidos, disponiendo que los gastos comunes que se causen deberán

¹ CSJSCC, Sentencia de 18 de agosto de 2000, expediente 5519. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

² CSJSCC, Sentencia del 18 de octubre de 2000, expediente 5673. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

cubrirse por los comuneros en partes proporcionales a su porcentaje de propiedad y sin que haya lugar a condena en costas.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división por venta en pública subasta del bien inmueble, Local Comercial "C" ubicado en la avenida carrera 15 No.119-47 de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula N°50N-527759.

SEGUNDO: TENER en cuenta como avalúo para el remate del bien, el aportado por la demandante sin perjuicio de su actualización cuando se den las circunstancias legales para ello. Artículo 444 *ejusdem*.

TERCERO: NEGAR el reconocimiento de los frutos civiles deprecados por la actora, conforme lo indicado en la parte motiva del presente auto.

CUARTO: ORDENAR que los gastos que genere la venta, deberán cubrirse por los comuneros en proporción a sus derechos, acorde con lo previsto en el artículo 413 del Código General del Proceso.

QUINTO: DECRETAR el SECUESTRO del bien objeto de este proceso. En consecuencia, se comisiona **únicamente a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 027, 028, 029 y 030 – Reparto**, creados por el Acuerdo PCSJA17-10832 del 30 de octubre de 2017 y prorrogado por los Acuerdos PCSAJA18-11168, PCSAJA18-11177, PCSAJA19-11336 y PCSAJA20-11607 este último del 30 de julio de 2020 y/o Inspecciones de Policía y/o Alcalde Local de la zona respectiva, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso con amplias facultades para nombrar secuestre. Líbrese Despacho comisorio.

SEXTO: ABSTENERSE de condenar en costas.

SÉPTIMO: COMUNICAR esta decisión por estado electrónico según lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura cuyo enlace es <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-16-civil-del-circuito-de-bogota>

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No.043 Fijado el 13 DE ABRIL DE 2021 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario

Firmado Por:

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTINEZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 016 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3aa5c7098be40e4b553f4d6aa673d096b7cc06d544ab3008ba63b0b60dca2ca4**

Documento generado en 12/04/2021 03:44:54 PM