JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Expediente: 2019-0804

Procede el despacho a emitir el pronunciamiento que en derecho corresponde sobre la división *ad-valorem* promovida por Norma Marina Sánchez Torres y José Gregorio Medina García contra Marleny Cecilia Córdoba.

ANTECEDENTES

1. Norma Marina Sánchez Torres y José Gregorio Medina García actuando por intermedio de apoderada judicial, promovieron demanda con el fin de que se decrete la venta en pública subasta del apartamento 503 ubicado en la calle 134 A N°12B-16, identificado con folio de matrícula N°50N-20619672.

2. Los demandantes manifestaron que adquirieron mediante escritura pública N°2309 del 30 de septiembre de 2010 otorgada en la Notaría 76 del Círculo de Bogotá, el 100% del inmueble, sin embargo, la demandada Marleny Cecilia Córdoba inició ante el Juzgado 17 del Familia de Bogotá proceso de liquidación de la sociedad conyugal contra José Gregorio Medina García, por lo que en sentencia de 12 de febrero de 2019 le fue adjudicado a aquella el 25% del bien objeto del litigio.

Afirmaron que no se encuentran obligados a permanecer en indivisión y están facultados para solicitar la venta del bien común, ya que no han llegado a un acuerdo con la demandada y ante la imposibilidad de dividirlo materialmente, solicitan decretar la venta en pública subasta para distribuir el producto del remate entre los comuneros en proporción a sus derechos.

3. En proveído de 12 de diciembre de 2019 se admitió la demanda divisoria en la que se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de diez (10) días y su inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

La demandada fue notificada por aviso de conformidad con lo previsto en el artículo 292 del Código General del Proceso y dentro del término de traslado presentó contestación de la demanda oponiéndose a la pretensión de división *ad-valorem* y a la venta del bien, teniendo en cuenta el avalúo presentado por los demandantes, por lo que pidió que se de aplicación al numeral 4° del artículo 444 del CGP y formuló las excepciones de mérito que denominó "*pago de la cuota parte del 25% propiedad de mi poderdante respecto de los frutos generados por la tenencia, uso y explotación económica del inmueble por parte de los demandantes*" y "*compensación y pago de los gastos de registro y anotación realizados por la copropietaria Marleny Cecilia Córdoba Salamanca y a cargo del copropietario José Gregorio Medina García respecto de los derechos de registro y*

beneficencia del trabajo de partición aprobado en el proceso de liquidación de sociedad conyugal”.

Los demandantes descorrieron el traslado surtido frente a las excepciones en tiempo y la demanda se inscribió en la anotación N°8 del folio de matrícula N°50N-20619672.

CONSIDERACIONES

1. Corresponde determinar si es procedente o no que se decrete la división *ad-valorem* del inmueble objeto del litigio.

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 deprecada por medio de auto, tal como lo consagra el artículo 409 *ibidem*.

3. En el presente caso se reclama la división del bien antes mencionado mediante pública subasta por Norma Marina Sánchez Torres y José Gregorio Medina García, quienes ostentan la calidad de copropietarios del 50% y 25% respectivamente, según da cuenta la escritura pública N°2309 de 30 de septiembre de 2010 de la Notaría 76 del Círculo de esta ciudad y la sentencia proferida por el Juzgado 17 de Familia de Bogotá el 12 de febrero de 2019, inscritas en las anotaciones 4 y 8 respectivamente del evocado certificado de tradición.

4. Ahora bien, en lo atinente a las excepciones propuestas por la demandada, se precisa que las mismas se fundamentaron en dos circunstancias: la primera, consistente en que la demandada desde la adjudicación del 25% del bien no ha recibido suma alguna por concepto de frutos generados por la *“la tenencia, uso y explotación económica del inmueble por parte de los demandantes”*, y la segunda, versa sobre la reclamación de los gastos de registro de la aludida sentencia proferida por el Juzgado 17 de Familia por un valor de \$2'129.550.

Frente a dichas excepciones, los demandantes manifestaron que debido a la pandemia el inmueble no produce frutos y por el contrario han tenido que cancelar el valor mensual de la cuota de administración y en cuanto al pago de los gastos de inscripción, señalaron que es un hecho notorio que la persona que adquiere un bien inmueble se hace cargo de los derechos de registro.

Si bien se solicitó por las partes los interrogatorios de los demandantes y demandados, respectivamente los mismos no resultan necesarios, ya que con las pruebas aportadas al plenario se puede proferir la decisión que en derecho corresponde, ya que el reconocimiento de los frutos civiles es viable en el proceso divisorio, cuando uno o más comuneros han obtenido ingresos o rentas del bien, aunado a que la petición debe cumplir con los parámetros del artículo 206 del Código General del Proceso, sin embargo, en el plenario no se aportó prueba alguna que permita establecer que los demandantes han obtenido ingresos por la tenencia del bien y de igual manera, la demandada en la contestación hace un cálculo aproximado de las rentas sin que exista certeza sobre el presunto arrendamiento y el valor del mismo, ya que expresamente se adujo que *“el arriendo de dicho inmueble en la actualidad puede estar alrededor de los \$2'000.000 mensuales”*, por tanto, al no existir fundamento serio sobre la petición de frutos, la misma será denegada.

De otro lado, en lo tocante a la petición de pago de los gastos notariales de inscripción de la sentencia proferida por el Juzgado 17 de Familia de esta ciudad, los mismos también serán denegados, comoquiera que este aspecto no corresponde a la órbita de este proceso, ya que es una circunstancia externa al debate principal que se suscita en el plenario.

Corolario de lo anterior, 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, por lo que resulta viable acoger la división pedida, para que se efectúe la venta en pública subasta y con su producto se paguen los derechos de los copropietarios en las proporciones que corresponden.

5. Así las cosas, es claro que las excepciones propuestas no tienen vocación de prosperidad ya que carecen de fundamentos fácticos, jurídicos y probatorios, en consecuencia, se decretará la división *ad valorem*, teniendo en cuenta el avalúo aportado por los demandantes para la venta en pública subasta, sobre el cual si bien la demandada adujo no *“aceptar el citado avalúo por ser violatorio y ostensiblemente desequilibrado”* según lo preceptuado por el numeral 4° del artículo 444 del CGP, puesto que aplicando dicha normatividad el bien tendría un valor de \$601.696.500.

Empero, el artículo 409 del estatuto procesal señala que *“si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo”*, situación que no se presentó en el caso *sub-examine*, aunado a que la normatividad reseñada tan solo resulta aplicable para los procesos ejecutivos y examinada en debida forma la experticia se encuentra que se establece el valor del bien teniendo en cuenta su localización, infraestructura urbanista, características del terreno, área construida, estado de conservación y comportamiento transaccional de la zona, cumpliendo con los parámetros del inciso 3° del artículo 406 del Código General del Proceso, por lo que la contradicción alegada carece de sustento probatorio.

6. En dichas circunstancias, se negarán las “*excepciones*” propuestas por la demandada y al no existir oposición valedera se decretará la división *ad-valorem* y los gastos comunes que se causen, deberán cubrirse por los comuneros en partes proporcionales a su porcentaje de propiedad. Sin condena en costas.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por la demandada Marleny Cecilia Córdoba.

SEGUNDO: DECRETAR la división *ad-valorem* o por venta en pública subasta del apartamento 503 ubicado en la calle 134 A N°12B-16 de Bogotá, identificado con folio de matrícula N°50N-20619672.

TERCERO: TENER en cuenta como avalúo para el remate del bien, el aportado por los demandantes obrante a folios 16 a 35, sin perjuicio de su actualización cuando se den las circunstancias legales para ello.

CUARTO: ORDENAR a cargo de los comuneros, los gastos que genere la venta en proporción a sus derechos, de conformidad 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: Notifíquese 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.077
fijado el 29 DE JUNIO 2021 a la hora de las 8:00 A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

LI

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: **252428f6a8378ad0151245c5ed6a2a976f5dcf983e84f6c7d1e8ebdbc4b2bde8**

Documento generado en 28/06/2021 03:25:58 p. m.