

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecisiete (17) de agosto de dos mil veintidós (2022)

REF: Expediente 11001-40-03-043-2020-00064-00

I. ANTECEDENTES

Mediante acción repartida al Juzgado, la señora María Emilia Mora a través de apoderado, promovió demanda divisoria contra José Bernardo Jiménez Yanquen, para que con su citación y previo el trámite de ley, se ordenara:

- 1- *“Decretar la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la nomenclatura urbana carrera 101 N° 16F-13 del barrio Fontibón de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 50C-960430, código catastral número 006415-35-16-000-00000, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en el hecho primero de la demanda.*
- 2- *Que la base de postura para el remate del inmueble sea el valor total del avalúo del inmueble, es decir el 100% de su valor.*
- 3- *Aprobado el remate se distribuya el precio entre la señora MARÍA EMILIA MORA y el señor JOSÉ BERNARDO JIMENEZ YANQUEN en un cincuenta por ciento (50%) cada uno.*
- 4- *Se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho.”*

HECHOS

El extremo demandante funda sus pretensiones en los hechos que se sintetizan así:

Es propietaria en común y proindiviso con el señor Jiménez Yanquen del inmueble ubicado en la carrera 101 N° 16F-13 del barrio Fontibón de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-960430 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyos linderos se describen en la escritura de compraventa 468 de 11 de febrero de 1988.

El predio fue adquirido en 50% por José Bernardo Jiménez Yanquen mediante compraventa a la señora María Cecilia Vera Melo, según escritura 3715 de 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá. El otro 50% fue adjudicado en remate a María Emilia Mora, según auto del 9 de junio de 2015 proferido por el Juzgado 17 de Ejecución Civil Municipal de Bogotá, registrado en la anotación 19 del folio citado.

Surgieron desavenencias entre los comuneros, estando imposibilitada la actora desde su adjudicación de hacer uso del derecho de propiedad que tiene, sumado que la

división material no es posible, al tratarse de una casa de dos pisos, construida en 100%, sin que físicamente se pueda dividir.

TRAMITE PROCESAL

Mediante auto calendarado 19 de febrero de 2020 se admite la demanda, corriendo traslado por el término de 20 días a la parte demandada (fl.62).

Notificado personalmente el demandado el 2 de marzo de 2020 (fl.63), allega acuerdo con la demandante, donde se comprometen a vender el inmueble, antes de que se decrete el remate en pública subasta, reclamando como mejoras la suma de \$25.000.000, instando amparo de pobreza (fls.83, 87). Dentro de la oportunidad procesal otorgada contestó la demanda sin oponerse, pretendiendo el pago de 25 millones de pesos por mejoras, según pacto celebrado el 3 de marzo de 2020 con el apoderado de la accionante, desistiendo de la petición de un posible amparo de pobreza para que le asignaran defensor de oficio, considerando el buen ánimo existente entre las partes (fls.88 a 91).

No obstante, a través de auto adiado 3 de julio de 2020 se ampara por pobre al demandado, designando apoderada judicial para que lo representara, ordenando contabilizar el término para contestar la demanda (fl.92). el mismo día decreta la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula objeto de Litis (fl.93).

Adosado poder otorgado por el convocado, en decisión del 16 de diciembre de 2020 se dan por cesados los efectos de la concesión del amparo de pobreza, se reconoce personería al abogado y se dispone controlar por Secretaría el término que dispone la parte demandada para contestar (fl.99).

Aunque se propusieron excepciones previas y de fondo, se realizó juramento estimatorio del valor del inmueble y se reclamaron mejoras, negando el hecho 4° (fls.101 a 104), el 1 de junio de 2021 el Juzgado no da trámite a las defensas previas enfiladas al no cumplirse el inciso 2° del artículo 409 del C.G.P., mientras en proveído del 26 de agosto del mismo año se requirió a la Oficina de Registro para que corrigiera la naturaleza del proceso, inscrita en la anotación número 20, al tratarse de un proceso divisorio, no de un divorcio (fl.132).

Aproximado un avalúo por el extremo demandado, folios 142 y siguientes, donde se consigna que no es susceptible de división material (fl.159), del mismo se corre traslado a la demandante por el termino de 3 días, intimando al accionado para que actuara por intermedio de apoderado, poniendo en conocimiento la formula de arreglo, destacando que al no haberse alegado pacto de indivisión se debía proveer sobre la venta instada, negando la solicitud de tener en cuenta la contestación o decretar prueba de oficio (fl.183).

Dentro del traslado, la actora no se opone al avalúo arrimado al proceso, desestima cualquier arreglo, pues lo que desea es la división de la comunidad y la venta en pública subasta del predio (fl.186).

A través de proveído del 8 de abril de 2014 se abrió el proceso a pruebas decretando como tales el avalúo del inmueble, interrogatorio de las partes y varios testimonios en favor del demandado (fls.150, 151).

II. CONSIDERACIONES

Advertidos los presupuestos procesales en el caso que ocupa la atención del Juzgado, señala el artículo 467 de nuestro ordenamiento procesal civil que todo comunero podrá pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

Por su parte el artículo 1374 del Código Civil, preceptúa que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, *"la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario..."*

Entonces, el legislador diseñó el proceso divisorio que puede tener como finalidad ordenar la venta en pública subasta o segregar materialmente el inmueble entre los dueños cuando sus características físicas así lo permitan. Al examinar el libelo introductorio se advierte que la pretensión inicial fue la venta ad valorem del predio (fl.56).

Se observa igualmente, que la demandante está legitimada para demandar la división, al tener la calidad de propietaria, según se desprende del certificado de tradición y libertad (fls.52 a 54). Con base en lo anterior, la actora no está obligada a permanecer en la indivisión y aunque la parte demandada procuró elevar oposición y reclamar mejoras, su defensa no se enfila conforme lo exigen los artículos 409, 412 y 206 de nuestro ordenamiento procesal, amén que se rechazaron las excepciones previas y la contestación efectuada por su apoderado tampoco atiende los lineamientos de refutación para este tipo de sumarios.

En gracia de discusión, si se admitiere la única excepción de fondo formulada, la misma no tiene viso de prosperidad, pues la mala fe se debe demostrar en tanto la buena fe se presume, quedando en el dicho del convocado que se inicia una actuación judicial sin razón, en cuanto se acredita la propiedad, legitimación y el simple deseo de no continuar en indivisión, resultando ajeno al trámite del epígrafe acuerdos extraprocesales para vender la casa o requerimientos previos de las partes.

Para la estimación de las pretensiones en un proceso como el que nos ocupa, basta demostrar la propiedad, compitiéndole a la parte llamada a juicio derribar la misma en cabeza del promotor de la acción o demostrar pacto de no división.

Se concluye entonces, que tanto la accionante como el demandado son propietarios en común y proindiviso por partes iguales (50% cada uno), del inmueble a que se alude en la demanda, no están obligados a permanecer en indivisión, deviniendo procedente acceder a la venta exhortada, dando aplicación a lo previsto en el artículo 1374 del Código Civil. Dicha división será ad-valorem, pues de los documentos aportados, así como del dictamen rendido se establece que el inmueble no puede someterse a partición (fls.159, 175).

Finalmente, se le pone de presente al Jiménez Yanquen que no se le va a despojar de su propiedad, ni la venta implica situación de vulnerabilidad o afectación del mínimo vital, por cuanto le será entregado el importe correspondiente a su 50% y las

pretensiones de la impulsora del trámite no tienen como finalidad afectar su patrimonio en modo alguno.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil Municipal de Bogotá,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR la excepción de mérito denominada “*temeridad o mala fe*”, de acuerdo con las razones consignadas en precedencia.

SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA en pública subasta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-960430, ubicado en la carrera 101 N° 16 F-13 Fontibón de la ciudad de Bogotá, cuyas especificaciones y linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública 3715 de 30 de diciembre de 1998 de la Notaría 14 de Santafé de Bogotá (fls.65 a 68), así como en el dictamen emitido por el ingeniero Christian Germán Díaz, obrante a folios 142 a 163.

TERCERO: Como quiera que se encuentra acreditada la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de división (fls.130, 132), se decreta su secuestro. Para tal fin se COMISIONA a los Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Reparto), a quien se libraré Despacho Comisorio con los insertos del caso, con amplias facultades, incluso la de relevar al secuestre, nombrar y asignarle gastos u honorarios.

Se designa como secuestre a ADMINISTRACIONES RICAHER S.A.S., comuníquese el nombramiento al correo electrónico secuestre01@hotmail.com o a la dirección carrera 8 # 16-21 oficina 305, para que acepte el cargo dentro de los 5 días siguientes al recibo de la notificación. Por el comisionado cítese, informándole la fecha para la práctica de la diligencia.

CUARTO: Los gastos comunes de la división ad-valorem aquí decretada estarán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

QUINTO: Con fundamento en el artículo 2336 del Código Civil se informa al demandado que tiene la posibilidad de ejercer el derecho de compra allí consagrado.

NOTIFÍQUESE,

**JAIRO ANDRÉS GAITÁN PRADA
JUEZ**

Firmado Por:
Jairo Andres Gaitan Prada
Juez
Juzgado Municipal
Civil 43
Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **ede469867fe184f10c0edd0bef0010bbc49bb4001203fcd7edcf435dd2d328f5**

Documento generado en 17/08/2022 07:40:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>