

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., once de octubre de dos mil veintitrés

Proceso. Divisorio (Ad Valorem)
Número. 11001-31-03-041-**2018-0053-00**
Demandante. Pablo Casallas Moreno
Demandado. Nelson Javier Báez Pinzón

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Se procede a dictar sentencia de distribución del producto del remate del bien inmueble objeto de controversia, comoquiera que se han cumplido todas las etapas procesales previas a ella.

I. ANTECEDENTES

1.1. Hechos y Pretensiones de la demanda

El demandante, a través de apoderado judicial, contó que adquirió junto con el demandado en común y proindiviso, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20399847 ubicado en la Carrera 92 No. 150 A 56, Casa 38, de la ciudad de Bogotá D.C., cuyos linderos y demás características se encuentran consignados dentro del expediente; que las partes no pudieron acordar de manera amigable la venta del citado inmueble; que éste no admite división material, solo venta en pública subasta; que el demandante ha pagado los impuestos predial y de valorización; y que al predio no se le han realizado mejoras en su estructura, más que las necesarias para su habitación, tales como pintura y mantenimiento.

Por lo anterior, solicitó decretar la venta del referido inmueble en pública subasta y por el precio dado en el dictamen pericial adosado con la demanda; y se entreguen los dineros producto del remate a los copropietarios de forma proporcional, conforme a los derechos que les corresponde.

1.2. Trámite procesal.

La demanda fue admitida por reunir los requisitos de Ley, y dentro del proveído se ordenó la inscripción de la demanda conforme lo establece el artículo 592 del C.G.P.

El auto admisorio fue notificado a la parte demandada por aviso, según el artículo 292 del C.G.P., quien guardó silencio dentro del término de traslado concedido, sin contestar la demanda, controvertir el avalúo del bien objeto del presente asunto ni hacer uso de medio exceptivo alguno. Posteriormente, se acreditó en debida forma la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

Reunidos los requisitos del artículo 409 del C.G.P. y como el demandado guardó silencio dentro del traslado de la demanda, se decretó la venta en pública subasta del bien inmueble; se ordenó el secuestro de este comisionando para la respectiva diligencia; y se tuvo como avalúo del bien el aportado por la parte actora desde el comienzo de la demanda, este por la suma de \$170'940.000,00 (PDF 02).

Previa petición elevada por la parte actora, y verificado que el inmueble se encontraba secuestrado y avaluado, se señaló fecha para su remate por el valor total del avalúo como lo establece el artículo 411 del C.G.P., diligencia a la cual acudieron varios interesados con sus debidas consignaciones en cumplimiento del artículo 453 ejusdem, y en la que fue mejor postora la señora JEIMY VERANIA NAICIPA SÁNCHEZ a quien se adjudicó el inmueble en la suma de \$170'950.000,00 (PDF 06).

Al verificarse el lleno de los requisitos del artículo 455 del Estatuto Procesal Vigente, se aprobó el remate con proveído donde además se ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda; de los gravámenes y limitaciones que afectaran el bien adjudicado; copia auténtica del acta de remate y de la providencia con destino a

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; y la entrega del inmueble a la adjudicataria (PDF 07).

Luego, la adjudicataria solicitó la entrega del bien rematado a través del Juzgado, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 456 del C.G.P., lo que se ordenó comisionando en la forma prevista en el artículo 37 ejusdem. La diligencia correspondió al Juez Treinta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C. quien finalmente cumplió la comisión, entregando de conformidad el inmueble a su adjudicataria (Cuaderno 03).

Dentro de la oportunidad señalada por el numeral 7° del artículo 455 del C.G.P., la adjudicataria acreditó el pago de los valores correspondientes a cuotas de administración, impuesto predial, y servicios públicos del inmueble rematado, siendo ordenada la devolución y emitida la respectiva *orden de pago depósitos judiciales* en favor de la rematante (PDF 71).

Luego de requerirse en múltiples oportunidades a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el remate aprobado por el Juzgado fue registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (PDF 98), con lo que se cumplen las exigencias del ante penúltimo inciso del artículo 411 del C.G.P. para poder dictar sentencia de distribución de su producto entre los condueños.

Finalmente, por secretaría se liquidaron los gastos de la división como lo dispone el artículo 413 del C.G.P., la cual fue aprobada (PDF 103 a 106).

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Se verifica su cumplimiento en el sub-lite para la validez de la actuación, en específico, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; tampoco se advierte irregularidad alguna que vicie lo surtido, pues se cumple la normatividad establecida para este tipo de asuntos.

2.2. Solución del caso en concreto

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, "*Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer*

en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

En concordancia con lo anterior, el ante penúltimo inciso del artículo 411 del C.G.P., señala que una vez **(i)** registrado el remate y **(ii)** entregada la cosa al rematante, el Juez dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, y ordenará entregarles lo que en derecho corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.

Descendiendo al caso en concreto, obra a PDF 98 certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de remate, donde figura en la anotación No. 012 la inscripción de la adjudicación que se realizó a la adjudicataria Jeimy Verania Naicipa Sánchez.

Así mismo, en el Cuaderno 03 del expediente obran las diligencias adelantadas por el comisionado Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal de Bogotá, donde consta que el inmueble objeto de la almoneda fue entregado a la adjudicataria, representada en el acto por apoderado judicial, quien manifestó recibir el bien a satisfacción.

En consecuencia, y comoquiera que en el proceso de la referencia se reúnen los requisitos establecidos en el ante penúltimo inciso del artículo 411 del C.G.P., se dispondrá la distribución del producto del remate entre los comuneros, teniendo en cuenta lo que se indica a continuación:

El inmueble objeto de almoneda, fue rematado en la suma de \$170'950.000,00, monto al que debe deducirse el valor \$56'694.677,00 que fue devuelto a la rematante por concepto de cuotas de administración, impuestos predial entre los años 2019 a 2021, y servicios públicos cancelados, con *ORDEN PAGO DEPÓSITOS JUDICIALES* de fecha 29 de mayo de 2023 (PDF 96). Por tanto, el excedente del producto de la almoneda asciende al monto de \$114'255.323,00, el cual deberá ser distribuido entre los comuneros en proporción a los derechos que a cada uno le corresponda en comunidad.

Previo a realizar la distribución, se debe resaltar que dentro del plenario se liquidaron y aprobaron los gastos de la división en la suma de \$44.100,00, (PDF 103

a 106), los cuales deben pagarse por los comuneros en proporción a sus derechos frente al inmueble subastado (C.G.P., art. 413).

Igualmente, que la parte actora acreditó en debida forma que el 26 de enero de 2018 pago los impuestos prediales del inmueble para los años comprendidos entre el 2013 y el 2018 (PDF 02), así:

AÑO IMPUESTO	VALOR PAGADO
2013	\$1'445.000,00
2014	\$1'272.000,00
2015	\$1'110.000,00
2016	\$ 948.000,00
2017	\$ 738.000,00
2018	\$ 648.000,00
TOTAL	\$6'161.000,00

Conforme lo establecido en el artículo 2325 del Código Civil, “...*las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella*”. Luego entonces, como el demandante y el demandado eran comuneros entre los años 2013 a 2018, estaban conjunta y legalmente obligados a asumir el pago de los rubros tributarios para estos periodos, teniendo derecho el demandante al correspondiente reembolso de lo pagado en su justa proporción.

En este punto es importante preponderar, que aun cuando la parte demandada solicitó el reembolso del pago de los impuestos prediales para los años 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2015 y 2017, no acreditó con sus peticiones prueba alguna sobre su causación, siendo del caso resaltar que para los años 2015 y 2017 sí lo acreditó el demandante, conforme se relaciona en el cuadro anterior. También es preciso aclarar, que no resulta procedente descontar para ninguno de los comuneros lo relativo a las cuotas de administración, pues este concepto fue acreditado como cancelado por la adjudicataria (PDF 34 y 36).

Ahora bien, determinado lo anterior, la entrega del producto de la subasta deberá realizarse conforme a lo indicado en el artículo 411 del C.G.P., es decir, en

proporción a los derechos de cada uno de los copropietarios en la comunidad. Para el efecto, puede verse en el folio de matrícula inmobiliaria visible a PDF 98, que pertenece a cada uno de los comuneros un porcentaje del 50%.

Por tanto, la distribución del producto del remate se comienza así:

Valor del remate	\$170'950.000,00
Menos gastos pagados y acreditados por la adjudicataria	- \$ 56'694.677,00
Subtotal a distribuir	\$114'255.323,00

La distribución de los dineros producto del remate entre los comuneros, quedará de la siguiente manera, conforme a los derechos de cada uno en la comunidad:

Pablo Casallas Moreno 50%	\$ 57'127.661,5
Nelson Javier Báez Pinzón 50%	\$ 57'127.661,5
Total	\$114'255.323,00

Valores pagados por concepto de impuesto predial para los años 2013 a 2018, divididos en proporción al derecho de cuota que corresponde a cada copropietario:

Pablo Casallas Moreno 50%	\$3'080.500,00
Nelson Javier Báez Pinzón 50%	\$3'080.500,00
Total	\$6'161.000,00

Gastos liquidados y aprobados por el Despacho (PDF 103 a 106), divididos en proporción al derecho de cuota que corresponde a cada copropietario:

Pablo Casallas Moreno 50%	\$ 22.050,00
Nelson Javier Báez Pinzón 50%	\$ 22.050,00
Total	\$ 44.100,00

Luego entonces, el comunero Nelson Javier Báez Pinzón debe reembolsar al demandante Pablo Casallas Moreno por concepto de impuesto predial para los años 2013 a 2018, la suma de \$3'080.500,00. Igualmente, como los gastos de la división fueron acreditados como pagos por el actor, el comunero Nelson Javier Báez Pinzón debe reembolsarle por el anterior concepto, la suma de \$22.050,00.

Estas sumas serán descontadas del producto del remate repartido en favor del comunero Nelson Javier Báez Pinzón, así:

Valor distribuido que corresponde al señor Nelson Javier Báez Pinzón	\$ 57'127.661,5
Menos reembolso por concepto de impuestos años 2013 a 2018	- \$ 3'080.500,00
Menos reembolso por gastos de la división	- \$ 22.050,00
Total en favor del señor Báez Pinzón, luego de descontar el reembolso	\$ 54'025.111,5

Y adicionadas en consecuencia al producto del remate repartido en favor del comunero Pablo Casallas Moreno, así:

Valor distribuido que corresponde al señor Pablo Casallas Moreno	\$ 57'127.661,5
Más Reembolso por pago de impuestos años 2013 a 2018	\$ 3'080.500,00
Más reembolso por gastos de la división	\$ 22.050,00
Total en favor del señor Casallas Moreno, luego de adicionar el reembolso	\$ 60'230.211,5

Así las cosas, los valores que finalmente le corresponden a cada uno de los comuneros como producto del remate, y en proporción a las cuotas de sus derechos luego de los descuentos y adiciones de ley, son los siguientes:

Al demandante Pablo Casallas Moreno:

Total Producto del remate	\$ 60'230.211,5
----------------------------------	------------------------

Al demandado Nelson Javier Báez Pinzón:

Total Producto del remate	\$ 54'025.111,5
----------------------------------	------------------------

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR la distribución de los dineros producto del bien rematado a cada uno de los comuneros Pablo Casallas Moreno y Nelson Javier Báez Pinzón,

en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, en la forma explicada en la parte considerativa de esta providencia, esto es, así:

Al demandante Pablo Casallas Moreno	\$ 60'230.211,5
Al demandado Nelson Javier Báez Pinzón	\$ 54'025.111,5

SEGUNDO: ORDENAR la entrega de los dineros a los comuneros conforme se explicó en la parte resolutive de esta providencia, esto es, así:

Al demandante Pablo Casallas Moreno	\$ 60'230.211,5
Al demandado Nelson Javier Báez Pinzón	\$ 54'025.111,5

Por secretaría, háganse las conversiones a que hubiere lugar.

TERCERO: Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez