



Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, enero veinte (20) de dos mil veintidós (2022)

Divisorio. 110014003004-2019-00994-00.

Adelantado en debida forma el trámite respectivo del proceso, corresponde emitir decisión de que tratan los artículos 409 y 412 del Código General del Proceso, dentro del asunto de la referencia.

Antecedentes .

Gilberto Ignacio Rodríguez Sánchez a través de su apoderado, presentó demanda en contra de Luz Stella Rodríguez Sánchez respecto del inmueble ubicado en la calle 44 B Sur # 11 A - 30 este de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40265571.

Respecto a la forma de realizar la división, se observa, en las pretensiones de la demanda que se determinó la inviabilidad de dividir materialmente el inmueble objeto de la litis, pues de hacerlo así, se desmejoraría considerablemente cada una de las secciones a dividir, ya que esto implicaría varias demoliciones, construcciones de nuevos muros divisorios y la independización de servicios públicos para cada comunero, por lo que se allegó el avalúo del bien, y se debe decretar la venta.

Al expediente se aportó copia del certificado de tradición y libertad del bien (fls. 9 a 11) donde consta que los extremos de este procesos, son propietarios en común y proindiviso del aludido inmueble, junto con la escritura pública # 2135 del 1º de agosto de 2018, lo que evidencia que el demandante y la demandada se encuentran legitimados para integrar el presente proceso.

Trámite.

Admitida la demanda, mediante providencia veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020) (fl. 65 y 66), se ordenó la inscripción en el folio de matrícula del bien objeto de división y la notificación del extremo pasivo, quien, dentro de la oportunidad procesal pertinente, no alegó pacto de indivisión, tampoco formuló excepciones previas, ni solicitó el reconocimiento de mejoras.

Consideraciones.

1. El artículo 2322 del Código Civil Colombiano define que *"[l]a comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasi contrato"*.

Adicionalmente, el artículo 2334 ibídem, prevé que *"[e]n 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."

De ahí que las mencionadas normas establecen que cuando hay un número plural de personas, que ostentan simultáneamente la calidad de dueños de un bien, en este caso de un inmueble, son copropietarios o comuneros, por lo que brota entre ellos indefinidas relaciones jurídicas las cuales se encuentran reguladas por la legislación civil, tales como las correspondientes a la administración de la cosa común y las relativas a los deberes de defensa de aquella.

No obstante, corresponde precisar que así como la comunidad tiene un origen, también está llamada a terminar, particularmente cuando alguno de los comuneros así lo decide, entonces la ley procesal civil otorga al comunero la posibilidad de poner fin al estado de indivisión y pedir al juez, que cese la comunidad.

2. Al respecto, el artículo 406 del Código General del Proceso señala que *"[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. (...)"*.

Entonces, es requisito esencial del proceso divisorio la existencia de la comunidad, pues ella es la fuente del derecho a pedir la división. Esa comunidad o copropiedad se acredita, tratándose de bienes inmuebles, se sustrae del certificado de tradición del respectivo folio de matrícula inmobiliaria, que da cuenta, del registro del acto que convirtió a los comuneros en tales, y la existencia actual de la comunidad entre ellos.

De ese modo, son parte del proceso divisorio, quienes al momento de la inscripción de la demanda sean comuneros según el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos. Los adquirentes posteriores toman el proceso en estado en que se halla y solo eventualmente podrían ser aceptados como litisconsorte del cedente del derecho.

Dispone el artículo 2340 del Código Civil que “[l]a comunidad termina: 1.- Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona. 2.- Por la destrucción de la cosa común. 3. Por la división del haber común.”

En el presente caso, quien ha reclamado la división ha acreditado suficientemente la calidad de comunero, la existencia de la comunidad y el derecho que le asiste a pedir la división. Lo anterior sumado a que no se advierte que el bien inmueble objeto de la presente *litis* sea objeto de división material tal como se señaló en la demanda.

Dado que del certificado de tradición del predio, sin lugar a equívocos, se evidenció que todos los intervinientes son titulares del derecho de dominio en común y proindiviso, documento en el que se establece, sin lugar a dudas, el porcentaje de la propiedad que le corresponde a cada uno.

Por lo expuesto, el Despacho decretará la división “*ad valorem*” (venta de la cosa común) y dispondrá su respectivo secuestro, el cual una vez practicado se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, conforme lo reglado en el artículo 411 del Código General del Proceso, aclarando que al momento en que se vaya a realizar el remate del bien objeto de división para la distribución de su producto entre los comuneros, la parte demandante deberá allegar el respectivo dictamen pericial actualizado, que determine el valor del bien.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

Resuelve:

Primero. Decretar la división “*ad valorem*” (venta de la cosa común), solicitada por el comunero Gilberto Ignacio Rodríguez Sánchez en contra de Luz Stella Rodríguez Sánchez, respecto del inmueble ubicado en la calle 44 B Sur # 11 A - 30 este de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40265571, aclarando que al momento en que se vaya a realizar el remate del bien objeto de división para la distribución de su producto entre los comuneros, la parte demandante deberá allegar el respectivo dictamen pericial actualizado que determine el valor del bien.

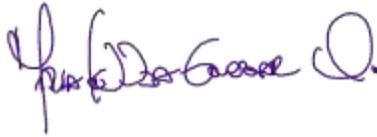
Segundo. Ordenar el secuestro del mencionado inmueble, una vez en firme esta decisión, secretaría ingrese al despacho el presente proceso para señalar la fecha que corresponda.

Tercero. Conforme a las disposiciones de los Acuerdos PCSJA20- 11567 de 5 de junio de 2020 y PCSJA20-60 de 16 de junio de 2020, referente al uso privilegiado de las

tecnologías, se informa que cualquier memorial, documento o comunicado puede ser enviado al correo institucional cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

<p><u>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá</u> <u>Notificación por Estado:</u> La providencia anterior es notificada por anotación en Estado # 01 Hoy 21 de enero de 2022.</p> <p>El Secretario, Luis José Collante Parejo</p>

Firmado Por:

**Maria Fernanda Escobar Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **7d34dec42a05461fc68059bedb4e369e91ac055a9b934801ebede6da14366541**

Documento generado en 14/01/2022 10:52:49 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>