

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY

Bogotá D.C., veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020).

Proceso: Divisorio
Demandante: Sofía Cecilia Moreno De Hincapié y otros
Demandado: Lucia Moreno De Jaramillo
Radicación: 2005-560

Decisión: Auto decreta división

Concluido el trámite correspondiente, se procede a resolver sobre los pedimentos de la actora en el proceso de la referencia, para lo cual se tiene en cuenta los siguientes aspectos:

ANTECEDENTES:

1.- Las señoras **Sofía Cecilia Moreno De Hincapié** y **Eugenia Moreno De Uribe** por medio de apoderado judicial, formularon demanda contra la señora **Lucia Moreno De Jaramillo**, a fin de obtener la venta en pública subasta del apartamento n° 403 situado en el edificio **Mónica** en su "(...) *puerta principal de entrada (10-70) de la calle noventa y cinco (95) de la actual nomenclatura urbana...*" con matricula inmobiliaria n° 50C-10078, cuyos linderos se encuentran consignados en el cuerpo de la demanda (fls. 9 a 10).

2. Como sustentos fácticos de sus pretensiones, el demandante expuso los siguientes:

Que las partes adquirieron el fundo mediante escritura n° 4950 del 31 de agosto 1977 corrida en la Notaría Primera (1) del Círculo de Bogotá.

3. Que las accionantes no están obligados a mantenerse en indivisión amén que no ha podido llegar a acuerdo alguno para disolver la comunidad.

4. Por auto de 9 de diciembre de 2005 (fl. 15 cno 1) se admitió la demanda en contra de la señora **Lucia Moreno De Jaramillo**, quien se notificó por conducta concluyente según auto del 13 de octubre de 2006 (fl. 42 *ibíd*). Al contestar la demanda se opuso a la división solicitada alegando posesión; aceptó unos hechos y de otros dijo no ser ciertos; propuso excepciones previas y de mérito denominadas en su orden "*Ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones*" y "*oposición a la venta*" a la par que solicitó el reconocimiento de mejoras (fls. 35 a 419 *ibíd*).

5.- La excepción previa fue desestimada mediante auto del 16 de diciembre de 2006 (fls. 6 a 7 cno 2) siendo confirmada por el *ad quem* en la suya del 28 de mayo de 2007 (fls. 8 a 10 cno 5).

6.- La inscripción de la demanda fue ordenada en el auto admisorio y se acreditó debidamente (fls. 18 a 21).

7.- El secuestro del inmueble se perfeccionó el 27 de junio de 2018 en diligencia adelantada en el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá (fls. 41 a 45 cno ppal continuación).

CONSIDERACIONES:

1. Establece el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 406 del Código General del Proceso):

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte (20) años si fuere posible”.

Por su parte, prevé el artículo 468 de la misma obra que (hoy 407 *ibídem*):

*“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. **En los demás casos procederá la venta.**”.*

De otro lado, pregona el artículo 2334 del Código Civil: *“En 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”.

Con la demanda las accionantes allegaron copia de la escritura pública de venta n° 4950 del 31 de agosto de 1997 mediante la cual la señora **Cecilia Blanco De Mendoza** transfirió el predio objeto de litigio a las señoras **Sofía Cecilia Moreno De Hincapié**, **Eugenia Moreno De Uribe** y **Lucia Moreno De Jaramillo** (fls. 2 a 6 cno 1).

Asimismo, aportó el respectivo certificado de tradición del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-10078** (fls. 7 a 8 *ibídem*), en cuya anotación 8 aparece la transferencia otrora mencionada.

3. La excepción propuesta, se **niega** porque en este proceso solo cabe alegar pacto de indivisión; además, cumple anotar que no se sabe la suerte del proceso de pertenecía que cursa en el Juzgado 48 Civil del Circuito de Bogotá bajo el radicado n° 2014-431 puesto que consultado el sistema el Tribunal Superior de Bogotá mediante la suya del 3 de marzo de 2020 revocó la sentencia estimativa proferida en primera instancia¹, providencia recurrida en casación.

4.- Acorde con ello, queda establecida la existencia de la comunidad, y como quiera que no se encuentra acreditada la existencia de pacto que enerve la división, se ha de ordenar la venta en pública subasta del referido inmueble, previo secuestro, para que su producto se distribuya entre los comuneros en proporción a sus derechos: 1/6 parte para a favor de las señoras **Sofía Cecilia Moreno De Hincapié** y **Lucia Moreno De Jaramillo** respectivamente; y 4/6 parte demanda contra la señora **Eugenia Moreno De Uribe**.

¹ Se anexa a la presente providencia

4. Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. Una vez se efectúe y apruebe el remate, por secretaría se ha de realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 473 del C.P.C., (hoy 413 del Código General del Proceso).

Registrado el remate que se lleve a cabo, entregado el inmueble al rematante, y realizada la liquidación de gastos de la división; se dispondrá sobre la entrega de dineros en la sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños.

5. Por último, se advierte que el avalúo que será tenido en cuenta es el elaborado por el perito señor **Aurora Muñoz De Greiff** (fls. 219 a 234 *ejusdem*), por el valor de **\$602.705.094.00** el cual no fue objetado por las partes.

6. **Mejoras:** alegadas por la comunera demandada que en su sentir, consistieron en cambio de alfombras, clavijas, cintas, purificador de agua, entre otros más (fls. 40 a 41 cno 1) que ascienden a \$29.040.307.

6.1. El testigo **Felipe Goyeneche Andrade** de 38 años de edad, abogado de profesión, cuya declaración fue recibida el 5 de octubre de 2007 (fls. 67 a 65 *idem*) manifestó que la señora Lucia Moreno es su suegra. En punto a las mejoras, alegó en lo medular, que desde 1996 fueron realizadas por la comunera demandada consistentes en “(...) *cambio de tuberías, cambio de tapetes puesta de piso en madera (...) enchape general de cocina, baños, e incluso se creó un nuevo ambiente el mismo destinado a prestar servicio de baños social...*”.

6.2.- Ahora, la aclaración al dictamen elaborada por María Consuelo Orjuela Cortes (fls. 143 a 150 cno ppal) quien adujo que la señora Lucia Moreno hizo mejoras necesarias en el fundo, tales como cambio de tuberías, instalación de gas natural y demás; conclusión a la que arribó conforme al contrato de obra allegado.

Pues bien, el contrato de marras firmado entre el arquitecto Marco Padilla Díaz y la demandada (fls. 82 a 85 cno 3); acordaron la instalación de sanitario, enchapes, pañetes, guarda escobas, división en vidrio, ducha, muros, baño y demás. El valor del contrato lo paccionaron en \$19.981.825 que incluyen “(...) *materiales y mano de obra. (...) El contratante podrá entregarle los materiales al Contratista en la medida que lo estime conveniente...*”. Analizaba la memoria contractual, es dable concluir, con arreglo a sus cláusulas, que pese a que el valor de la ejecución del contrato va incluido la mano de obra, lo cierto es que el *quantum* está atado al suministro de materiales como se puede leer en el numeral 4 (fl. 84 *idem*), pues de ahí dependen los honorarios del profesional.

En ese orden de ideas, escrutadas las documentales no es posible tener en cuenta los recibos visibles a folios 20, 24, 26 a 42, 44-45, 51, 53, 55 a 56, 58 a 60-61, 63, 67, 69, 71-72 a 80 y 89 porque no vienen firmados por la comunera sino por terceros ajenos o, corresponden a aspectos ajenos al concepto de mejoras.

De las demás documentos se acogen

Folio	Valor
14	506.738
15	42.900
16	24.000

17	400.000
22	665.000.00
23	25.000.00
43	80.000.00
46	1.595
48	21.112
49	24.800
50	86.250
52	32.500
62	805.000.
65	1.690.000.
70	32.000.
Total	\$4.436.895

Del valor anterior, se extrae el 15% como honorarios del arquitecto que suma **\$665.534,25**; en total arrojan **\$5.102,429,25** suma que será reconocida por los demandantes de acuerdo a su prorrata, esto es, **\$1.020.485,85** a cargo **Sofía Cecilia Moreno De Hincapié** y **\$4.081.943,4** hombros de **Eugenia Moreno De Uribe**.

DECISIÓN:

En mérito de lo anteriormente consignado, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito denominada "*oposición a la venta*", por las razones anotadas.

SEGUNDO: DECRETAR la división *ad valorem* del inmueble ubicado **Calle 95 No. 10-70**, distinguido con el folio de matrícula

inmobiliaria **No. 50C-10078** el determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

Sofía Cecilia Moreno De Hincapié: 1/6

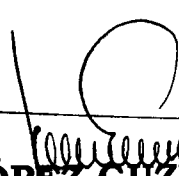
Lucia Moreno De Jaramillo: 1/6

Eugenia Moreno De Uribe: 4/6

TERCERO: RECONOCER mejoras a la señora **Lucia Moreno De Jaramillo** en cuantía de **\$5.102.429,25** a cargo de las señoras **Sofía Cecilia Moreno De Hincapié** y **Eugenia Moreno De Uribe** divididas así: la primera en cuantía de **\$1.020.485,85** y la segunda **\$4.081.943,4**

CUARTO: Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos. Una vez se efectúe y apruebe el remate, por secretaría se ha de realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil.

NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 017 en
el día de hoy 21 AGO 2020.


LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS
Secretaría

2005-00-560 Página 8 de 8