

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Bogotá D.C., veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Divisorio
Demandante: Alba Lucia Nova Zúñiga y otros
Demandado: Waldina Nova Zúñiga
Radicación: 2010-079
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.- Los señores **Alba Lucia Novos Zúñiga, Ruth María Nova Zúñiga, Melchor Nova Zúñiga, Pedro Nova Zúñiga y Juan José Nova Zúñiga**, por medio de apoderado judicial, formularon demanda contra la señora **Waldina Nova Zúñiga**, a fin de obtener la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la **Carrera 105 F No. 75C-70**, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-192706**, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura pública n°. 4224 del 11 diciembre de 2009, corrida en la Notaria 5 del círculo de Bogotá.

2.- Como sustentos fácticos de sus pretensiones, los demandantes expusieron lo siguiente (fls. 23 a 24):

Que los demandantes son propietarios en común y proindiviso del fundo a dividir quienes lo adquirieron en un 16.67% mediante adjudicación en sucesión de la causante señora María Clementina Zúñiga Viuda De Novoa, en sentencia proferida el 9 de julio de 1997 por el Juzgado 7 de Familia de Bogotá, protocolizada mediante escritura pública n°. 4224 del 11 diciembre de 2009, corrida en la Notaria 5 del círculo de esta ciudad.

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

4.- Por auto del 30 de noviembre de 2010 (fl. 217) se admitió la reforma de la demanda, en contra de la señora **Waldina Nova Zúñiga** quien se notificó personalmente el 23 de agosto de esa anualidad (fl. 35) oponiéndose a las pretensiones; frente a los hechos aceptó parcialmente unos y de otros adujo ser falsos y reclamó su prueba; propuso las excepciones de merito denominadas "*posesión del inmueble*" y "*cobro de mejoras*" (fls. 209 a 214).

5.- El 18 de febrero de 2014, se realizó la diligencia de secuestro por la Inspección 10 C Distrital de Policía (fl. 412).

6.- En auto del 6 de abril de 2017, el juzgado aceptó la intervención de la señora **Gloria Gladys Nova Zúñiga** puesto que aparece como adjudicataria en la sentencia de partición arriba referenciada quien tomó el proceso en el estado en que se encontraba (fl. 461).

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 los accionantes allegaron copia de la escritura publica n° 04224 del 11 de diciembre de 2009, corrida en la Notaría 5 del Circulo de Bogotá mediante la cual se protocolizó la sucesión *ab intestato* de la señora **María Clementina Zúñiga** (fls. 13 a 21).

Asimismo, aportaron el respectivo certificado de tradición del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-192706** (fls. 3 a 4), en cuya anotación 8 aparecen la adjudicación a favor de cada una de las partes.

3. La excepción denominada "*posesión del inmueble*" se **niega** porque en este proceso solo cabe alegar pacto de indivisión.

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 **16.67%** para cada parte.

5. 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.

481

6. En cuanto a las mejoras alegadas, su proponente las cifra en \$40.000.000.00., traducidas en los arreglos del tercer piso, pintándola y adecuándola. Los mencionados ítems vienen respaldados en recibos de pago y testimonios.

6.1 Corresponde analizar al despacho, si como lo dice la actora se encuentran acreditados los mencionados rubros:

6.1.1. La testigo **Betsy Milena Herrera Nova** en declaración rendida el 27 de julio de 2011 (fls. 230 a 232), de 38 años de edad, auxiliar de odontología, hija de las demandantes, manifestó que señora Waldina Nova Zúñiga, es la encargada de gestionar los arrendamientos, sin compartirlo con nadie; en punto a las mejoras, dijo que la accionada ha realizado *"(...) los normales, pintarlo (...) pero construido no, la casa esta tal cual la dejo mi abuelita"* y que le pagaba arriendo *"(...) para pagar impuestos"*

6.1.2. **Alexandra Horta Nova**, de 38 años de edad, de profesión docente, sobrina de las partes, (fls. 233 a 234) dijo que su tía, la demandada, tiene arrendado una parte del inmueble. Sobre las mejoras, adujo *"(...) de lo que mis tíos me han comentado ella ha hecho mantenimiento como la pintura en la casa"* pero no tiene conocimiento cuál es la destinación del dinero, producto de los arriendos.

6.1.3. **Luz Marina García García** de 45 años de edad, cuya declaración fue recibida el 28 de julio 2011 (fl.s 239 a 240) indicó que la señora Waldina *"(...) ha estado pendiente del cuidado de la casa, es la que la manda a pintar y le mando a echar el tercer piso, mando a arreglar las goteras"* y que *"(...) a veces arrienda"*, además que *"(...) yo la veo pintando cada año y el mantenimiento cada que el inmueble lo requiere (...) es la que se ha encargado de hacer todas las mejoras..."*.

6.1.4. Yenniferth Amanda León Nova de 23 años de edad, sobrina de los accionantes e hija de la demandada, en la misma data, manifestó que luego de del deceso de la señora María Clementina Zúñiga, quedaron a cargo del inmueble, y desde ahí *“(...) somos quienes hemos encargado del mantenimiento, (sic) de las mejoras y de todo lo que tiene relación con el inmueble”* consistentes en *“(...) el arreglo del tercer piso (...) fachada, las canales, las ventanas, los portones los vidrios ”* pues se cansó de pedirle ayuda a sus tíos *“(...) y con la plata de ella empezó a arreglar y hacer mejoras”* las que ascienden a \$40 millones (fls. 241 a 243).

6.1.5. Leila Beatriz Hormanza Bejarano cuya declaración fue recibida el 20 de enero de 2014 (fls. 397 a 398) docente de profesión, esbozó que la interpelada ha realizado varias mejoras como *“(...) mandar instalar el gas natural, echar el tercer piso (...) le ha cambiado los baños, lo que se ha deteriorado como los pisos, los ha cambiado, la pintura en general la hace cada año...”*.

7.2. Como se ve todos a uno señalan que la demandada ha realizado sendas mejoras, desde el deceso de la señora **María Clementina Zúñiga**, tales como el levantamiento del tercer piso, pintura, manutención entre otros, enderezados a la preservación del inmueble. Ahora bien, en cuanto a la prueba de la cuantía, cumple anotar que no se tendrán en cuenta los folios (46 a 84, 97 a 123, 128 a 142 a 144 a 146, 149 a 175, 178 a 186, 188 a 190, 192, 199) por cuanto los recibos no vienen firmados por la demandada, de manera que el único rubro a tener en cuenta es el folio 187 por valor de \$74.100.00, que serán asumidos por los demás comuneros.

7.1 En cuanto al reconocimiento y pago de los impuestos prediales y servicios públicos (fls. 52 a 96, 85, 125 a 127, 147 a 148, 176 a 177, 191, 193 a 198 a 207) cuyo reembolso pretende la señora **Waldina Nova Zúñiga** no debe zanjarse en la etapa procesal que regula el art. 471 del C. de P. C. (auto con que se ordena la venta en pública subasta de la cosa común), sino al proferir la sentencia que dispone la distribución de los dineros fruto del remate, pues, repítase, esa es la oportunidad para examinar tal aspecto y adoptar la decisión que corresponda.

Y ello es así, porque al tenor del artículo 473 *ibídem*, “(...) *el comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro, tendrá derecho si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquél si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere*” (Subrayado ajeno al texto original).

7.2 Por último, no se accederá a la pretensión por daño emergente, consistente en los arrendamientos dejados de percibir, porque es tema que escapa al asunto de las mejoras sino a frutos civiles, criterio que debe suscitarse en otro proceso, razón por la cual impide otorgarle merito valorativo a la experticia rendida por el perito Antonio José Perdomo Polanco (fls. 274 a 361, 378 a 375 y 467).

8.- De otra parte, se ordenará el avalúo en los términos del numeral 1 del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil.

9.- Por último, si bien en auto del 6 de abril de 2017, el juzgado aceptó la intervención de la señora **Gloria Gladys Nova Zúñiga** puesto que aparece como adjudicataria en la sentencia de partición arriba referenciada, lo cierto es que su hijuela no

aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria por contera, no puede considerarse comunera.

DECISIÓN:

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división *ad valorem* del inmueble ubicado **Carrera 105 F No. 75C-70**, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-192706**, cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura pública n°. 4224 del 11 diciembre de 2009, corrida en la Notaria 5 del círculo de Bogotá y determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

Alba Lucia Nova Zúñiga: 16.67%

Ruth María Nova Zúñiga: 16.67%

Melchor Nova Zúñiga: 16.67%

Pedro Pablo Nova Zúñiga: 16.67%

Juan José Nova Zúñiga: 16.67%

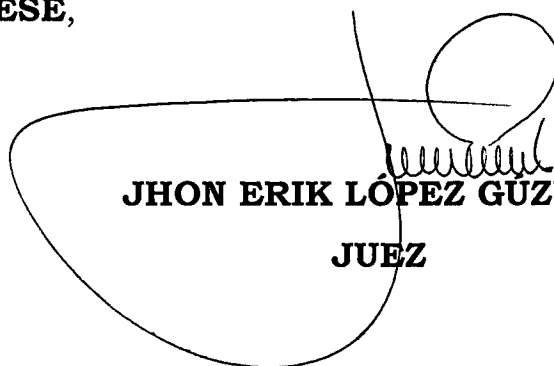
Waldina Nova Zúñiga: 16.67%

SEGUNDO: 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.

TERCERO: RECONOCER la suma de \$73.100 a la señora **Waldina Nova Zúñiga** por concepto de mejoras, las cuales será asumidos por los demandantes en partes iguales, esto es, \$14.620.00.

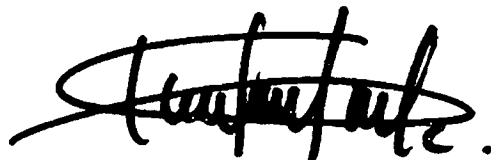
CUARTO: ORDENAR el avalúo del predio. Para tal efecto, se otorgar el término de 30 días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión, el demandante deberá allegar la experticia bajo los apremios de los artículos 226 y siguientes del C.G.P en razón a que hoy en día no existen listas de auxiliares de la justicia

NOTIFÍQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMAN
JUEZ

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ**

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 042 en el
día de hoy **28 SEP 2020**



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria