

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref. Proceso Divisorio Rad. 11001400305320130016400  
Demandante: Abdón Hernández García  
Demandado: Publio Benítez Fonseca

*Acreditado el cumplimiento de las exigencias previstas en el inciso sexto del artículo 411 del Código General del Proceso, se profiere sentencia de distribución del producto del remate.*

I. ANTECEDENTES:

1. *Abdón Hernández García a través de apoderado judicial promovió demanda de venta de cosa común contra Publio Benítez Fonseca, respecto del inmueble ubicado en la Calle 66 No 15-40 de la ciudad de Bogotá distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50C-372849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.*

2. *Mediante auto de fecha 07 de marzo de 2013, el Juzgado admitió la demanda y ordenó su notificación y traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días*

3. *Según acta de notificación obrante a folio 55 del expediente físico, el demandado Publio Benítez Fonseca se notificó del auto admisorio de la demanda, quien en forma oportuna y a través de apoderado judicial presentó escrito de contestación, sin presentar oposición alguna.*

4. *Posteriormente, en auto de fecha 13 de marzo de 2014, se abrió el proceso a pruebas, decretándose las siguientes: Parte Demandante: Documentales allegadas al proceso, Dictamen Pericial, Avalúo Comercial. Parte Demandada: Documentales allegadas al proceso. Prueba de Oficio: Ordenó Oficiar al Juzgado 3 Civil del Circuito para que remitiera copia auténtica de la actuación surtida dentro del proceso 2001-1203 que cursó en ese Despacho.*

5. *Como quiera que las anteriores pruebas fueron evacuadas, mediante auto de fecha 02 de febrero de 2015, se declaró precluido el término probatorio de conformidad al inciso segundo del artículo 470 del C.P.C.*

6. *En decisión de fecha 20 de abril de 2015 se profirió decisión ordenando la venta en pública subasta del inmueble objeto de la división, previo avalúo y secuestro y se tuvo como precio real del inmueble la suma de \$334.822.500.00 .*

*En diligencia de remate realizada el 14 de diciembre de 2016, se adjudicó el inmueble objeto de división a Cristofer Correa Alfaro, por la suma de \$237.000.00.00, remate que fue aprobado mediante auto de fecha de 9 de febrero de 2017, y auto de fecha 29 de abril de 2019.*

*Mediante auto de fecha 8 de junio de 2017, se ordenó la devolución de los dineros por valor de \$6.420.100.00 al rematante Cristofer Correa Alfaro, deduciéndolos de*

la suma pagada por concepto de remate, lo anterior como quiera que acreditó en tiempo el pago de los impuestos del bien inmueble rematado.

El Apoderado judicial del rematante abogado Leonel Martínez Guerrero, mediante escrito enviado al correo electrónico del Juzgado obrante a índice 25 pdf indicó que el día 10 de junio de 2021, el señor Cristófer Correa Alfaro recibió real y materialmente el inmueble rematado, que se encuentra ubicado en la Calle 66 No 15-40, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-372849 e igualmente se acreditó con el certificado de tradición del bien inmueble en mención que en la anotación No. 18 de fecha de 26 de septiembre de 2019, fue registrada la adjudicación mediante diligencia de remate al señor Cristófer Correa Alfaro.

## CONSIDERACIONES

### PRESUPUESTOS PROCESALES.

De entrada, se advierte la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico- procesal. En efecto, le asiste competencia al Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la litis ostentan capacidad para ser parte y procesal, dada su condición de personas naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

La acción instaurada se dirige a que se ordene la división ad-valorem del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 66 No 15-40, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50C-372849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá

### DEL PROCESO DIVISORIO.

Sabido es que los procesos divisorios tienen como finalidad en esencia poner fin a la comunidad existente entre demandante y demandado cuando quiera que éstos por ley o convención no estén obligados a ella<sup>1</sup>, evento que constituye una forma de terminación de la comunidad, conforme lo prevé el artículo 2340 del C.C., que indica que ésta termina por: “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 cuanto a la forma de materializar la terminación de esta comunidad por división indica el artículo 468 del C.P.C., hoy 470 del C. G. P. que “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 a la venta” y una vez realizada deberá entregarse a cada uno de los comuneros lo que sobre la misma le hubiere correspondido, de acuerdo con el numeral 6 del artículo 411 del C. G. P. que impone al Juez dictar “... sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad,”

En el evento que cualquiera de los comuneros pretenda reconocimientos distintos al valor de la cuota parte que le corresponde, es imperativo que la reclamación se haga en las oportunidades que para el efecto concede la ley, como serían la demanda o su contestación, a fin de que el juzgador al momento de ordenar la división en cumplimiento del principio de congruencia adopte todas aquellas determinaciones que en derecho correspondan respecto de las mismas, pues es lo cierto que en los casos de división ad valorem la sentencia de distribución es,

---

<sup>1</sup> El artículo 2322 del C.C. en relación a la naturaleza jurídica de la comunidad indica que “La 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”.

precisamente, eso una decisión en la cual el juzgador se limita a **distribuir** entre los condueños el producto del remate en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad y conforme los reconocimientos que en oportunidad se hubieran realizado a favor de alguno (mejoras y gastos).

#### CASO CONCRETO.

El presente asunto es un proceso divisorio en el cual a efecto de poner fin a la comunidad existente entre los extremos de la litis se deprecó la venta ad valorem del bien inmueble que les pertenece en común y proindiviso, sin que en parte alguna de las pretensiones el demandante hubiera reclamado el reconocimiento de mejoras o de cualquier otro valor que estimara necesario imponer a su condueño, que le permitiera a ésta ejercer el derecho de contradicción y defensa frente a las mismas, así como también que el juez de la causa valoradas las pretensiones y las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso ordenara o no su reconocimiento en el auto que ordenó la venta, de tal manera que en la sentencia de distribución se hiciera ésta acorde con aquella determinación.

Como quiera que a pesar de haberse solicitado el pago de los frutos civiles, en virtud que estos no fueron probados, en el auto que decretó la venta en pública subasta la decisión se limitó a ordenar la venta y avalúo del bien, sin reconocimientos adicionales, circunstancia que impone que en la sentencia de distribución no puedan incluirse valores distintos a favor de uno u otro que de manera novedosa se reclamen a posteriori, salvedad hecha de los gastos que se hubieran realizado con ocasión del remate, tales como los impuestos, los gastos de la diligencia de secuestro y las publicaciones.

El artículo 413 del C. G. P. “**Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos**, salvo que convengan otra cosa” (Negrillas fuera del texto), lo que significa que si en el presente asunto no existe pacto expreso entre demandante y demandada referente a que ésta última asumiría el 100% de los gastos de la división, particularmente los impuestos impagos, los mismos de acuerdo al postulado legal deben ser divididos en proporción al derecho que les asiste sobre el bien, esto es, el 50% cada uno.

Por lo anterior como para materializar la inscripción del remate que en este juicio se realizó resultaba necesario el pago de los impuestos adeudados sobre los inmuebles materia (**Impuesto Predial años 2018,2019,2020**), y **2021 proporcional hasta la fecha de entrega del inmueble esto es 10 de junio de 2021**, , los cuales se acreditó fueron cancelados por el rematante una vez le fue adjudicado el inmueble, deviene imperativo reintegrarle el rubro que por ley no estaba obligado a asumir, tal como se realizó en cuantía de **\$11.496.000.00**.

#### **En virtud de lo anterior el artículo 455 numeral 7 señala**

La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito **que se causen hasta la entrega del bien rematado**. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas por tales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado.

Además, han de considerarse los siguientes gastos que se encuentran acreditados:

Gastos del Remate	V/r Pagado	Cuota a cargo C/ Comunero
Honorarios Secuestre	\$400.000.00	\$200.000.00
Publicación Remate 14/09/2016	\$83.050.00	\$41.525.00
Publicación Remate 17/11/2016	\$83.500.00	\$41.525.00
<b>Total</b>	<b>\$566.000.00</b>	<b>\$283.050.00</b>

*Informe pericial rendido por el perito Gabriel Ángel Réspedes Cuyos Honorarios fueron fijados mediante auto de fecha 13 de marzo de 2014 por valor de \$400.000.00, suma que debía ser cancelada en proporción del 50% por cada parte. Por este concepto el señor Abdón Hernández consignó depósito judicial por valor de \$150.000.00, el cual fue entregado al perito, quedando como saldo pendiente el valor de \$250.000.00 de los cuales el señor Publio adeuda \$200.000.00 y el señor Abdón \$50.000.00 respectivamente.*

*Condena en costas a favor del demandante y a cargo de la parte demandada por valor de \$1.500.000.00*

*En razón a lo anterior y teniendo en cuenta que el valor del remate fue por la suma total de \$237.000.00.00, suma de la que se debe descontar el monto de \$6.420.100, que ya fueron restituidos al remate por concepto de impuestos, más \$11.496.000.00 los cuales no han sido restituidos, quedando una suma de \$219.083.900.00, los cuales se distribuyen en proporción del 50% para cada parte es decir, \$109.541.950, debiendo descontar al demandado la suma de \$283.050.00 correspondiente a los gastos del remate y entregarlos a la parte demandante quien los asumió, más la suma de la condena en costas por valor de \$1.500.000.00.*

*En consecuencia, el valor total que se entregará al a los herederos del señor Abdón Hernández, descontando a su vez los \$50.000.00, por concepto de honorarios al perito es la suma de de **\$111.275.000.00**, y al copropietario demandado, descontando también el valor que le correspondía pagar por honorarios al perito por valor de \$200.000.00, quedando como saldo total a entregar la suma de **\$107.558.900***

*Finalmente se advierte que, para hacer entrega del producto del remate adjudicado a los herederos de Abdón Hernández, se deberá indicar si existe proceso de sucesión, y en caso afirmativo indicar el despacho ante el cual juzgado cursa a efecto de poner los dineros a disposición.*

*En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C.: Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,*

### **III. RESUELVE:**

*Primero: Ordenar la distribución del producto del remate del inmueble objeto de la división en proporción del 50% teniendo en cuenta que eran dos los comuneros, una vez descontados los impuestos que fueron reembolsados al rematante.*

*Segundo: No hay lugar a distribución de frutos puesto que a pesar de haber sido solicitados en la oportunidad procesal no fueron probados, y sumado a ello no fueron decretados en la decisión que ordenó la venta en pública subasta.*

*Tercero: Decretar que los gastos de impuestos, así como los gastos acreditados para realizar el remate y que fueron discriminados en la parte considerativa de la sentencia, deben ser asumidos en proporción del derecho de copropiedad de cada parte, esto es del 50%.*

*Quinto: Reconocer como probados a título de gastos para la realización del remate por el demandante la suma de \$566.000.00, los cuales deben ser pagados en*

proporción del 50% por cada una de las partes, es decir la parte demandada debe restituir al demandante el valor de \$283.000.00.

Sexto: Disponer que la suma a distribuir es \$219.083.900.00 en proporción del 50% para cada parte, es decir, \$109.541.950.00 debiendo descontar a Publio Benítez Fonseca la suma de \$1.083.050.00 correspondiente a los gastos del remate y entregarlos al demandante quien los asumió, y el valor de la condena en costas. En consecuencia, el valor total que se entregará a los herederos del señor Abdón Hernández es la suma de \$111.275.000.00 y al copropietario Publio Benitez Fonseca la suma de \$107.558.900.00

Séptimo: Ordenar la entrega mediante depósito judicial del valor descrito en el numeral anterior que corresponde a los herederos de Abdón Hernández, previa indicación de la autoridad en que curse proceso de sucesión y/o presentación del documento de adjudicación de la herencia.

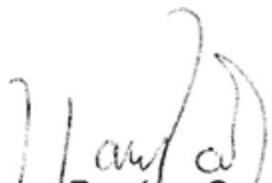
Séptimo: Ordenar el pago mediante depósito judicial de la suma señalada en el numeral sexto al demandado Publio Benítez Fonseca, previo fraccionamiento a que haya lugar de los depósitos judiciales vigentes.

Octavo: Ordenar el pago mediante depósito judicial al rematante por concepto de impuestos cancelados por la suma de \$11.496.000.00, previo fraccionamiento a que haya lugar de los depósitos judiciales vigentes.

Noveno: Ordenar el pago mediante depósito judicial al perito evaluador Gabriel Ángel Céspedes por concepto de honorarios por la suma de \$250.000.00, previo fraccionamiento a que haya lugar de los depósitos judiciales vigentes.

Decimo: Archivar las diligencias, en firme la decisión y cumplido lo ordenado en ella.

Notifíquese y Cúmplase

  
Naricy Ramírez González  
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notifica por estado -No. 156 Fijado en el Portal Web de la Rama Judicial, para este Juzgado a las 8: a.m. del día 16 de septiembre de 2021

Luz Stella Garzón  
Secretaría