

Doctor
JUAN CARLOS CERÓN DÍAZ.
Magistrado sustanciador B
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA
Ciudad.

RADICADO: 08001315300520190000201

PROCESO: VERBAL

ASUNTO: APELACIÓN DE SENTENCIA DEL 16 DE MARZO DE 2022 PROFERIDA
POR EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

DEMANDANTE: ALBA LUZ FRUTO PERTUZ

DEMANDADA: JANETH GOMEZ DE RAMIREZ

ALBA LUZ FRUTO PERTUZ, mayor de edad, vecina y residente en este Municipio, portadora de la c. c. No. 22.671.553 y de la T, P. No. 21.165 del C.S.J., a usted muy respetuosamente dentro del término legal ante usted me permito sustentar el recurso de APELACION, interpuesto contra la sentencia proferida el dieciséis (16) de marzo de dos mil veintidós (2022), por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso referenciado.

La demanda verbal la instaure en contra de la señora JANETH GOMEZ DE RAMIREZ, quien ocupa totalmente la Vivienda No. 2 del Conjunto Residencial Arco Iris situado en la calle 78 No. 57-75 int.2, y el Garaje cuyas matriculas inmobiliarias son respectivamente No. 040-175847 y 040-175858 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en este inmueble la suscrita adquirió por remate el 06-05-2008, ante el Juzgado 9 Civil del Circuito de Barranquilla el 50% de propiedad de dicho inmueble conjuntamente con su garaje, en mi calidad de comunera tengo derecho a percibir el 50% de los frutos que produce dicho inmueble por estar ocupado el 100% por la demandada, este inmueble se encuentra rentado, de acuerdo al juramento estimatorio de la demanda se valoró el 50% de los frutos que debo percibir desde el 26 de agosto de 2009 a \$1.100.000.00 más el incremento del IPC hasta enero 26 de 2019 por un valor total de \$ 149.342.695.00, sin el incremento de los meses posteriores.

El JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO, quien conoció de este proceso en primera instancia hace referencia dentro de sus consideraciones

Al artículo 1437 del Código Civil entre la fuente de las obligaciones está el cuasicontrato. De cara con lo anterior se debe traer a colación las normas que regulan la comunidad y con ellas establecer si se puede exigir por parte de la demandante la prestación que alega.

El art. 1437 C.C. dice: El derecho de cada acreedor a pedir el beneficio de separación subsiste mientras no haya prescrito su crédito; pero no tiene lugar en dos casos: 1o.) Cuando el acreedor ha reconocido al heredero por deudor, aceptando un pagaré, prenda*, hipoteca o fianza del dicho heredero, o un pago parcial de la deuda. 2o.) Cuando los bienes de la sucesión han salido ya de manos del heredero o se han confundido con los bienes de éste, de manera que no sea posible reconocerlo.

Ninguna de estas circunstancias han ocurrido

De conformidad con el artículo 2322 C.C. Citado: Cuasicontrato de comunidad 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 decuasicontrato

ARTÍCULO 2302. <DEFINICIÓN DE CUASICONTRATO>.

<Artículo subrogado por el artículo 34 de la Ley 57 de 1887. El nuevo texto es el siguiente.> Las obligaciones que se contraen sin convención, nacen o de la ley o del hecho voluntario de las partes. Las que nacen de la ley se expresan en ella.

Si el hecho de que nacen es lícito, constituye un cuasicontrato.

ART. 2322. —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 cuasicontrato.

ART. 2323. —El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.

Un **comunero** es la persona que posee en comunidad un bien o inmueble, es algo así como un codueño, como en el caso en que esposo y esposa compran una casa, donde ambos figuran en la escritura como compradores, se haya o no especificado el porcentaje de participación de cada uno. En el presente caso el bien inmueble de matrículas No. 040-175847 y 040-175858 pertenece el 50% a la demandada y el otro 50% a mi persona, actualmente somo comuneras del mismo bien por lo tanto existe un haber social de un 50% de cada propietaria, pero la única que se ha beneficiado desde que fue rematado el bien es la demandada sin reconocerme el derecho que me corresponde.

Artículo 779. Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión.

La demandada adquirió el 50% del inmueble por venta que le hizo LINDA JOSEFINA SABAGH DE LORA ya que el otro 50% pertenecía al señor ALBERTO GREGORIO LORA PEDROZA, el cual me fue adjudicado dentro de un proceso ejecutivo, una vez inscrito el remate ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos inicié el proceso Divisorio y dentro de este proceso le hice cesión de los derechos litigiosos al señor MIGUEL GONZALO BAQUERO, persona que se encargaba de enviarle los recibos de cobro correspondientes al 50% del canon de arriendo en la vivienda que ocupa la demandada, en interrogatorio manifestó la demandada que el señor MIGUEL GONZALO BAQUERO únicamente se comunicó con ella para venderle el otro 50%, desafortunadamente estos recibos fueron anexados en originales a la demanda los cuales por el incendio ocurrido en el JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO cuyos recibos desaparecieron en el incendio.

Respecto de las comunicaciones que recibió la demandada de parte del señor Miguel Gonzalo Baquero, como cesionario del proceso divisorio, conforme a las consideraciones el despacho no estableció la explotación económica del bien por parte de la suscrita como propietaria inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, lo cual riñe con la realidad debido a que mi persona como propietaria autorice que el señor BAQUERO requiriera a la DEMANDADA al pago de dichos arriendos o frutos como comunera del inmueble,

existiendo la probanza de quien ocupa totalmente el inmueble antes y después de que el Juzgado Noveno Civil del Circuito me adjudicara por remate el 50%, y desde esa fecha viene explotando la parte que me corresponde la demandada, así lo desconozca el Juez de primera instancia, al negar la explotación económica que produce los frutos que son los arriendos del 50% que me corresponde tal como lo predica el artículo 2323 del C.C., y conforme al artículo 717 C.C., que se llaman frutos civiles entre otros los cánones de arriendo, pues mal puede decirse que yo carezco de la calidad de comunera.

No poder usufructuar el 50% de dicha vivienda, según lo esbozado por el Juzgado Quinto Civil del Circuito que dicha vivienda no permite la ocupación de dos familias, no es lo correcto jurídicamente.

En el presente caso no se trata de estipular mediante contrato de arrendamiento, porque tengo la calidad de propietaria del 50% adquirido mediante remate al haber adjudicado el 50% de dicho inmueble y estar debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como propietaria del 50%, legalmente amerita que me sea reconocido el 50% de la renta mensual que actualmente cancela un inmueble en el lugar donde se encuentra ubicado que oscila en los tres millones de pesos mensuales o más, por la explotación que ha tenido dicho inmueble al estar ocupado por la demandada o personas diferentes a ella están produciendo frutos por su ocupación. Cuando la propiedad en proindiviso genera renta o ingresos, estos se distribuyen en la misma proporción en que cada copropietario es dueño del bien según dispone el artículo 2328 del código civil.

ART. 2323. — El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.

Es que ser propietaria de un 50% de ese inmueble por su ubicación es bastante costosa, si hubiera puesto a producir el dinero por el cual fue adjudicado cuanto no sería su renta, teniendo en cuenta el uso y goce del bien inmueble a saber: actualmente quien lo está usando es la demandada quien tiene el **Goce**: denominado también “Ius Fruendi”, es el que habilita a una persona para apropiarse de los frutos y los productos que genera el bien.

Los frutos fueron totalizados en el juramento estimatorio de la demanda, de esta forma queda demostrada la calidad de comunera por la explotación del 100% de la vivienda que ocupa la demandada y me corresponde como propietaria el 50% presentado en el juramento estimatorio por el goce del 100% del inmueble.

Las deudas contraídas a favor y en nombre de la propiedad proindiviso tiene un tratamiento claro consagrado en el artículo 2325 del código civil a saber:

«A 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 el impuesto predial sobre el porcentaje que corresponde.

Por último, existe una diferencia legal y conceptual entre fruto y perjuicios, lo primero como uno de los atributos del derecho de dominio que poseo, los frutos están comprendidos dentro del beneficio o producido civil o natural que un bien le reporta legalmente a su dueño, poseedor usufructuario o tenedor, lo segundo por el daño o menoscabo que determinado hecho u omisión ajeno causa en el patrimonio del

perjudicado. Por esa razón, se da la devolución de los frutos como parte de las prestaciones mutuas que tienen su fundamento legal en razones lógicas y de equidad.

De esta forma dejo plasmada la apelación interpuesta a la sentencia proferida en mi contra por el Juzgado Quinto Civil del Circuito, solicitándole a su señoría se sirva revocar la decisión apelada.

Atentamente,



ALBA LUZ FRUTO PERTUZ
C.C. No. 22.671.553
T.P. No. 21.165 C.S.J.
CORREO ELECTRONICO albaluzfrutopertuz@hotmail.com

Se requiere a las partes para que den aplicación a lo establecido en el numeral 3 ibidem, en el sentido de cumplir con su obligación de remitir a esta autoridad y todos los intervinientes en el proceso, los memoriales o actuaciones que realicen por vía digital, al correo electrónico de la secretaria de esta sala seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co.