TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., siete de noviembre de dos mil veintitrés
Referencia: 25307-31-03-002-2008-00409-01
(Discutido y aprobado en sesión de 19 de octubre de 2023)

Se decide el recurso de apelación propuesto en contra de la sentencia de 7 de diciembre de 2022, dictada por el Juzgado 2º Civil del Circuito de Girardot, en el proceso divisorio inicialmente seguido por Amparo Silva Almanza en contra de lo herederos de Hernán Emilio de Jesús Montoya Gallego.

ANTECEDENTES

1. Se pidió decretar la división *ad valorem* del lote 242 ubicado en el Condominio Campestre El Peñón y, además, que con el producto de la almoneda se reembolse a la demandante lo que invirtió en administración e impuestos prediales.

Los pedimentos se articularon con base en que el predio citado se identifica con la matrícula inmobiliaria 307-6232 y cuenta con un área aproximada de 628,41m^2, el cual pertenece en común y proindiviso al finado Montoya Gallego y a la convocante, el primero adquirió su porcentaje mediante el instrumento notarial 2826 de 14 de mayo de 1987, mientras la segunda mediante el documento escriturario 656 de 9 de marzo de 2007.

La promotora pagó $65.319.978 equivalentes a las expensas que viene cobrando la propiedad horizontal donde se

ubica el feudo, quien también sufragó sus prediales, conforme lo corroboran los instrumentos proporcionados; el activo involucrado no puede dividirse materialmente, pues, al tenor del precepto 17.1 de los estatutos privados del condominio, sus lotes no pueden tener un área inferior a los 500m^2.

2. El 28 de noviembre de 2008 se admitió la demanda, libelo que no enfrentaron los herederos determinados ni indeterminados de don Hernán Emilio de Jesús, últimos que anduvieron representados por curador *ad litem.*

3. La accionante, suministró otros recibos que informan que pagó administración e impuestos, como también facilitó una liquidación que justipreció los intereses moratorios del dinero que consignó, documentos agregados el 19 de febrero de 2013, luego de lo cual se tuvo a Eliana Patricia Quintero Silva como cesionaria demandante de los derechos litigiosos de aquélla.

4. En la sucesión 2002-00446-00 del señor Montoya Gallego, se adjudicó su 50% del activo reñido a María Esperanza González Tello, quien en efecto fue admitida como sucesora procesal.

5. El 14 de marzo de 2012, se ordenó la venta en pública subasta del inmueble, almoneda en la que solo participó la actora, a quien le fue adjudicado el 50% de su contraparte a cambio de $250.000.000, dinero que entregó mediante 2 títulos judiciales de $155'738.500 y $94.261.500.

6. El Juzgado 9 Laboral de Bogotá, dentro del proceso 1993-20964 seguido en contra del extinto Hernán Emilio de Jesús Montoya Gallego y otro, embargó los dineros de este juicio divisorio, fijando como límite de su medida $13.747.033,91.

7. *La sentencia.* El juez encontró que la gestora pagó $79.950.795 a título de expensas comunes y $57.853.647 por concepto de prediales, capitales que, advirtió, deben reembolsarse con intereses moratorios, los cuales justipreció respectivamente en $126.134.665 y $95.158.684, y también detectó que los gastos del proceso los asumió aquélla y ascienden a $1.601.140; en suma, conceptuó que a la cesionaria demandante debe restituírsele la mitad de los valores descritos y que debe girarse al Juzgado 9 Laboral de Bogotá los $13.747.033,91 que reclamó en su pedido cautelar, y de contera el saldo obtenido en la almoneda debe suministrarse a la demandada.

En consecuencia, *"a efectos de la entrega efectiva de los dineros a la comunera beneficiada y de los reembolsos reconocidos a la otra comunera, se ordenará la entrega del título judicial que por valor de $ 155'738.500.00 existe, a favor de la demandante sucesora Procesal... se ordenará así mismo el fraccionamiento del depósito judicial que por valor de $94'261.500.00 existe, en tres títulos así: uno por valor de $24'610.965.50, otro por $13'747.033.91 y otro por valor de $55'903.500.59, el primero para ser entregado a aquélla, el segundo se convertirá para la acreencia laboral que cursa en el Juzgado 9 Laboral del Circuito de Bogotá y el tercero a favor de la comunera demandada".*

8. *Apelación.* La enjuiciada indicó que debe resultar beneficiada con los $250.000.000 obtenidos en el remate; refirió que los importes incluidos no cuentan con respaldo documental válido, dijo que no es factible reconocer los réditos tasados sobre el dinero que pagó su contraparte, ya que no existen perjuicios y porque la tardanza de la entrega de lo consignado es imputable al juzgado; precisó que en el 2016 se confirió el bien a un secuestre y de contera éste debía sufragar administración y prediales; aludió

que *"el deudor no está obligado a pagar al cesionario sino el valor que este haya dado por el derecho cedido hasta la fecha que fue rematado el inmueble"* y se opuso a que se cubra el embargo del prenombrado estrado laboral.

9. En la fase de sustentación, se replicaron los argumentos iniciales.

CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 411 del Código General del Proceso, *"registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras",* (énfasis fuera del texto).

En el caso concreto, la autoridad ordenó la división *ad valorem* del bien y eventualmente prohijó la almoneda en favor de la demandante, quien en efecto adquirió el 50% que correspondía a su oponente a cambio de $250.000.000, interviniente que además proveyó sendos recibos que corroboraron que cubrió, tanto las expensas comunes del Condominio Campestre El Peñón e impuestos prediales, instrumentación que fue incorporada.

En línea con lo expuesto, emerge que las partidas descritas no carecen de soporte documental, pues vienen avaladas con los insumos necesarios para autenticar el cubrimiento de expensas comunes y prediales, precisamente porque el expediente anduvo escoltado de las certificaciones emitidas por la propiedad horizontal que regenta al feudo contendido, así como por los legajos expedidos por hacienda municipal de Girardot, conceptos

que apropósito datan del 2007 al 2015 y pueden cotejarse a folios a 255 a 437.

A ello se añade que los herederos inicialmente convocados -como parte demandada- no confrontaron la existencia ni cuantía de los cargos reseñados, de donde se sigue que ese silencio incidió en su inequívoca aceptación, panorama que ahora no puede alterar la recurrente en virtud de que su intervención tiene ahínco en la sucesión procesal del precepto 68 de la Ley 1564 de 2012, lo que de suyo significa que debe atenerse a lo que previamente admitieron aquellos causahabientes.

Por manera que se decretará que la parte accionante destinó $79.950.795 y $57.853.647 para cubrir administración e impuestos, máxime cuando esos importes se consignaron con anterioridad a la diligencia de remate -cumplida el 27 de octubre de 2015-, debiéndose advertir que la aprehensión que afectó el bien no impone otro desenlace, por una parte, porque el secuestre no le correspondía asumir aquellos pagos -por no ser copropietario- y, por el otro, porque el predio no producía ni genera rentas que puedan emplearse para sufragar lo reclamado.

Lo que si no comparte el tribunal es que se reconozca a la accionante los réditos moratorios del dinero que consignó, precisamente porque esos intereses no se erigen como cuestiones propias de las reglas de la comunidad de bienes, menos cuando su causación no es imputable a la parte demandada comoquiera que ningún abuso ejerció en contra de los derechos de propiedad de su contendora, quien además tampoco ejecutó maniobra inadecuada en función de prolongar la resolución del debate y de contera de posponer la restitución de lo reclamado; de allí que no sea pertinente reconocer aquellos réditos, menos cuando no fueron ambicionadas desde el escrito inicial.

Sobre ese punto hay precedente que indica que *"el uso de la cosa común no está circunscrito a un lapso o área equivalente al valor porcentual de cada cuota de dominio; por tanto, pueden darse circunstancias bajo las cuales se despliegue en exclusiva, sin violencia ni desconocimiento de disposiciones legales, judiciales o convencionales. Por esa vía, si la conducta no es reprochable, resultaría injustificado asignarle la consecuencia jurídica de compensar todos los beneficios patrimoniales que los demás condueños pudieran haber recibido, como si la copropiedad estuviera explotándose en beneficio del colectivo.*

…En conclusión, por el mero hecho de servirse en solitario de una copropiedad, no es viable imponer débito indemnizatorio o compensatorio alguno, pues ningún condueño es responsable de las secuelas que pudiera traer para sus semejantes el ejercicio legítimo de las ventajas que le confiere la titularidad de su cuota. En cambio, cuando el uso no compartido sea abusivo, y constituya una verdadera afrenta a las reglas de la comunidad, sí resultará apropiado imponer el deber de asumir los perjuicios irrogados a los condóminos injustamente privados del uso", (SC3957-2022).

De otra parte, es impostergable descontar del producto de la almoneda los $13.747.033,91 reclamados por el Juzgado 9 Laboral de Bogotá, pues ese despacho en el proceso 1993-20964 seguido en contra del finado Hernán Emilio requirió ese importe vía medida cautelar, capital que debe garantizarse con las utilidades de la subasta pública porque dicho embargó cobijó la cuota parte del bien que en su momento aquél detentaba.

Por manera que se incluirán $79.950.795 de cuotas de administración, $57.853.647 de impuestos prediales y $1.601.140 de

gastos que generó la contienda, valores que aunados equivalen a $139.405.582, correspondiendo en efecto restituir a la cesionaria accionante el 50% que asciende a $69.702.791.

Así, pues de los $250.000.000 obtenidos en la almoneda se descontarán los prenombrados $69.702.791 y el embargo de $13.747.033,91, de donde se sigue que la cesionaria convocada es beneficiaría de $166.550.175,09, los cuales el juez también deberá suministrar previo fraccionamiento de los títulos consignados a nombre de esta controversia.

Con fundamento en las razones descritas, se modificará la providencia opugnada.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve:

Primero: modificar en su integridad el fallo apelado para, en su lugar, disponer que del producto del remate deberá entregarse a la demandante $**69.702.791** y a la demandada $**166.550.175,09**, capital que deberá proporcionar el juzgado previo fraccionamiento de los títulos consignados.

Segundo. Ordenar que se consignen a nombre de la disputa seguida en el Juzgado 9 Laboral de Bogotá **$13.747.033,91**, previo fraccionamiento de los depósitos judiciales.

Tercero. Costas de ambas instancias a cargo de la parte apelante. En su momento, inclúyase como agencias en derecho causadas en segunda instancia la suma de $2.000.000.

Notifíquese,

Los magistrados,

JAIME LONDOÑO SALAZAR

GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELÁSQUEZ

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ