

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
DE BOGOTÁ D.C.  
(ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)**

Bogotá, D. C., junio 26 de 2020

Proceso Divisorio adelantado por ARMIDA CASTAÑEDA GUTIÉRREZ en contra FABIO RUBIO con número de radicado 1100140030292009-00806-00.

Encontrándose presentes los presupuestos procesales, legitimados los extremos de la *litis* tanto por activa como por pasiva y al no observar causal de nulidad alguna que invalide en todo o en parte lo actuado, se torna procedente proferir sentencia que defina el fondo del asunto.

**ANTECEDENTES**

La señora Armida Castañeda Gutiérrez presentó proceso divisorio con el fin de que se declare la venta en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria nro. 50S-40051759, ubicado en la Calle 40 sur nro. 92- 62 lote 5 Manzana I de esta ciudad. Como fundamento de sus pretensiones señaló que el pasado el 6 de marzo de 2001 adquirió el cincuenta por ciento (50%) del inmueble objeto del presente asunto, mediante adjudicación por remate realizada en el Juzgado 22 Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso ejecutivo adelantado por la actora en contra de la señora Flor Marina Peñuela de Cruz, otrora comunera del bien inmueble.

Advierte que no está obligada a permanecer en indivisión; que no existe pacto en contrario que así lo indique; que debido a la construcción realizada en el inmueble no es posible su división material y que no ha sido posible llegar a un acuerdo para poner fin a la comunidad.

Por auto de 25 de junio de 2009 (fl.20) se admitió la demanda y se dispuso su inscripción en el folio de matrícula nro. 50S-40051759. En el transcurso del trámite procesal se acreditó que el señor Fabio Rubio (q.e.p.d.) falleció el pasado 1 de septiembre de 2011, por lo que mediante auto de 9 de agosto de 2012 se dispuso la suspensión del proceso y la notificación de los herederos.

Los herederos indeterminados del señor Fabio Rubio (q.e.p.d.) se enteraron por curador *ad-litem*, quien propuso la excepción genérica. El 11 de julio de 2014 se decretó la venta del inmueble en pública subasta y se ordenó el avalúo del bien, para la cual se designó perito, quien determinó como valor del inmueble la suma de \$70.394.842,00 (fl.130), avalúo que fue posteriormente fue actualizado en cuantía de \$112.170.000 (fl.173).

El 13 de julio de 2017 se llevó a cabo diligencia de remate en la que le fue adjudicado el 50% del predio a la señora Armida Castañeda Gutiérrez (fl.246), previa postura por la suma de \$39.300.000. El 14 de septiembre de 2017 el remate fue aprobado (fl.252), decisión en la que se cancelaron las medidas cautelares y se ordenó la entrega del 100% del inmueble a la adjudicataria, circunstancia que se llevó a cabo el pasado 19 de febrero de 2020.

### **CONSIDERACIONES**

El derecho a la propiedad se encuentra reconocido por la Constitución Política en su artículo 58. Puede ser ejercido por una sola persona natural o jurídica, o por varios individuos, caso en el cual se constituye una comunidad. Así, aunque la propiedad pueda estar en cabeza de múltiples sujetos, ninguno de ellos, salvo pacto en contrario, está obligados a permanecer en indivisión, situación que está prevista por el legislador en el artículo 467 del C. de P.C.- norma vigente al momento de presentar la demanda- hoy 406 de Código General del Proceso<sup>1</sup> y en lo establecido en el art. 1374 del Código Civil<sup>2</sup>.

Los instrumentos legales sirven para definir las controversias entre los comuneros, buscando o la división material, frente a lo que debe el juzgado tener en cuenta la naturaleza y calidad del bien; o en su defecto, cuando esta no sea posible, la venta en pública subasta.

<sup>1</sup> 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 diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

<sup>2</sup>Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Mientras la división material es procedente cuando el bien permite su fraccionamiento sin afectar su calidad o valor; en el segundo evento, por la conocida venta forzada, no es posible partición física al verse menoscabadas las condiciones de la cosa, siendo lo procedente su venta y en consecuencia la distribución de los valores a los comuneros, a prorrata de los derechos que ostenten sobre el bien.

En el caso concreto, plenamente establecida se encuentra la existencia de la comunidad, así como el hecho de no haberse celebrado pacto alguno que enerve la división, por lo que la venta en pública subasta del inmueble resultaba procedente, considerando que nadie está obligado a vivir en comunidad, aunado a que por su naturaleza, se encuentra acreditado que el bien no admite división material.

Al momento de la presentación de la demanda cada uno de los comuneros ostentaba el 50% de titularidad del dominio del inmueble identificado con folio de matrícula nro. 50S-40051759. En el proceso obran las siguientes sumas de dinero: \$22.500.000,00 (título nro. 400100006072929) y \$16.800.000,00 (título nro. 400100006134115), ambos por concepto de postura de remate. De lo anterior se tiene que la suma de \$39.300.000,00 corresponde a la cuota parte que pagó la señora Armida Castañeda Gutiérrez y que deben ser entregados al señor Fabio Rubio, como quiera que la demandante hizo uso de la potestad contenida en el inciso 5° del artículo 411 del C.G.P., es decir, que consignó el porcentaje legal para hacer postura teniendo en cuenta su condición de comunera.

En ese orden de ideas, no habrá lugar a distribuir sumas de dinero a la señora Armida Castañeda Gutiérrez, por extinción de la comunidad, pues la adjudicataria ostenta titularidad sobre el bien. En lo que respecta a los gastos comunes de la división (art. 413 del C. G. del P.), estos deben ser asumidos por los comuneros en proporción a sus derechos, esto es, el 50% a cada uno de los extremos de la *litis*, advirtiendo que como los gastos fueron asumidos por la demandante, según se desprende de la foliatura, será necesario que el demandado reintegre el 50% del valor total de los gastos que para el efecto se liquiden por secretaria en la forma establecida en el inciso final de la norma en cita.

Por último, en virtud de lo establecido en el inciso 2° del artículo 361 del C. G. del P. y al ser un trámite divisorio que pretende la extinción de la comunidad, no habrá lugar a condena en costas, más allá del reconocimiento de los gastos comunes de la venta.

Atendiendo lo expuesto, el Juzgado Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: ORDENAR LA DISTRIBUCIÓN** del producto de la venta del bien inmueble. En consecuencia, póngase a disposición de la sucesión del finado **FABIO RUBIO**, la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$39.300.000,00)** m/cte correspondiente a los depósitos judiciales nro. 400100006072929 y 400100006134115, conforme a lo dispuesto en la parte considerativa de la sentencia.

**SEGUNDO: ORDENAR** la liquidación de gastos comunes de la venta. Por Secretaría líquidense los mismos en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 413 del C. G. del P.

**TERCERO: ABSTENERSE** de condena en costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA**  
**JUEZ**

AFR

Juzgado Sesenta de Pequeñas  
Causas y Competencia Múltiple de  
Bogotá D.C.  
La sentencia anterior se notificó por  
estado electrónico \_\_\_\_\_