

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C., veintiocho de mayo de dos mil veinte

Expediente No. 11001-31-03-041-2017-00610-00

Como quiera que se cumple con los presupuestos del artículo 411 del Código General del Proceso, el Juzgado procede a resolver sobre el decreto de la venta que es objeto de este asunto.

**ANTECEDENTES**

Correspondiendo por reparto a este Juzgado el presente asunto, ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ formuló demanda contra MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL, ÁLVARO RAMÍREZ BERNAL, ELIZABETH RAMÍREZ BERNAL y NANCY STELLA ROSERO GONZÁLEZ, para obtener la venta en pública subasta de los inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C – 1840106 y 50C – 1277311 ubicados en la carrera 53C No. 04F – 68 barrio San Rafael y carrera 53C No. 04F – 64 barrio San Rafael de esta ciudad respectivamente.

Los demandados se notificaron en debida forma del auto admisorio. La demandada MARÍA ELENA RAMÍREZ BERNAL contestó la demanda se opuso a las pretensiones 4, 5 y 6 de la demanda por lo que sobre éstos dos últimas propuso las excepciones de mérito de prescripción y cobro de lo no debido.

**CONSIDERACIONES**

En cumplimiento del principio general que pregonan el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, y por tanto cualquier comunero puede pedir la división o la venta en pública subasta del bien común.

Desde el punto de vista procesal, este principio aparece consagrado en el artículo 406 del Código General del Proceso que autoriza a todo comunero a pedir la división material de la cosa común o su venta en pública subasta para que se distribuya el producto. Es del caso precisar que la acción que se promueva puede ser encaminada a la DIVISIÓN MATERIAL o a la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del respectivo bien.

En cuanto a la división material, es procedente siempre y cuando la partición sea jurídica y físicamente posible, esto es, cuando los derechos de los condueños no sufran desmedro por el fraccionamiento del inmueble, como señala el artículo 407 del C.G.P., según el cual “Salvo lo dispuesto en las 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”.

En lo que atañe a la venta, no comporta condicionamiento alguno, como que si el condueño demandante no está interesado en conservar parte del bien, puede entonces recurrir a la almoneda, y de esta forma acabar con la indivisión, caso en el cual el demandado, de estar interesado en conservar el inmueble, puede ejercer el derecho de compra dentro de la oportunidad prevista por el artículo 414 del Código General.

Se trata entonces de proceso especial de división regulado en el Código General del Proceso, que según el canon 406 establece “*Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto*”. Por su parte el inciso 2º del mismo ordenamiento señala que “*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 periodo de diez (10) años si fuere posible*”.

Del contenido de este precepto, fácilmente se advierte que esta clase de demandas, además de cumplir los requisitos generales previstos por los artículos 82 y 83 de la normativa procesal, debe satisfacer los requisitos especiales allí determinados, a saber:

1. Dirigir la demanda contra los demás comuneros.

2. Aportar la prueba de que demandante y demandados son condueños del bien a dividir.

3. Si se trata de bienes a sujetos a registro, aportar certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos que determine la situación jurídica del bien.

Debe destacarse que el proceso divisorio o de venta de la cosa común, solo tiene cabida entre quienes ostentan la calidad de dueños o propietarios de la cosa común, y por ello es que el artículo 406 de la normativa procesal impone el deber de que con la demanda se acompañará la prueba de que “...*demandante y demandados son condueños*”.

Puestas así las cosas y revisada la situación que se plantea en el presente litigio, evidente es que tales supuestos de la acción se encuentran satisfechos como quiera que la venta en pública subasta que se depreca, recae sobre los inmuebles 50C – 1840106 y 50C – 1277311 ubicados en la carrera 53C No. 04F – 68 barrio San Rafael y carrera 53C No. 04F – 64 barrio San Rafael de esta ciudad respectivamente.

De lo atestado en dichos folios de matrícula inmobiliaria, se desprende que los titulares del derecho real de dominio respecto de los citados inmuebles, son actualmente son ELVIRA GALVIS DE LÓPEZ, MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL, ÁLVARO RAMÍREZ BERNAL, ELIZABETH RAMÍREZ BERNAL y NANCY STELLA ROSERO GONZÁLEZ por adjudicación en sucesión protocolizada en la Escritura Pública No. 2173 de 12 de diciembre de 2015 de la Notaría Treinta y Seis de Bogotá conforme consta en las anotaciones 2 y 3 de los respectivos folios.

Por lo que tiene vocación de prosperidad la pretensión relacionada con la división *ad valorem* pretendida, tanto más que sobre la misma, los demandados comuneros no se opusieron.

No obstante, incumbe hacer analizar lo referente a lo que se pretende en las pretensiones 5 y 6 del libelo, en cuanto a, reconocer el 0.2% mensual sobre el avalúo de los inmuebles desde el momento en que se efectuó la sucesión de la señora Elvira Bernal de Ramírez hasta el momento en que se entregue el precio equivalente al valor por el cual se vendan.

En primer término, necesario es resaltar que el fin instituido del presente trámite es terminar con la comunidad de bienes y en virtud de lo contemplado en el

artículo 406 del Código General, todo comunero puede pedir la división material de la cosa o su venta para que se distribuya el producto con el reconocimiento de mejoras, si es que se reclaman.

Luego, la consigna normativa reglada para este tipo de asuntos, solo permite el trámite relacionado con la venta o partición de la cosa y reconocimiento de mejoras, sin que sea viable estudio diferente a lo allí estipulado.

Por tanto, lo pretendido en las pretensiones 5 y 6 de la demanda, no pueden ser objeto de estudio ni de reconocimiento, tanto más, cuando ni siquiera se encuentra soportado el fundamento de dicho concepto, ni en los hechos se sustenta tal pretensión, luego no es entendible la reclamación de dicho porcentaje.

Tanto más que la demandante no reclamó el reconocimiento de mejoras de los inmuebles objeto del proceso, amén que así expresamente lo afirmó cuando presentó el dictamen pericial realizado sobre cada predio, por lo que dichas pretensiones, por improcedentes se negarán.

Siendo ello, es inerte el estudio de la inconformidad que le mereció, a la demanda MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL lo reclamado en las pretensiones 5 y 6, tan así que, alegó las excepciones de cobro de lo no debido y prescripción, puesto que como se indicó, no es viable su reconocimiento, amén que para esta clase de asuntos, el demandado puede alegar pacto de indivisión o contradecir el dictamen, sin que una o la otra se hubiese propuesto.

Respecto a la oposición que plantea la demanda MARÍA HELENA RAMÍREZ BERNAL a lo pretendido en la pretensión 4ª de la demanda, respecto a la distribución del precio entre cada comunero en proporción del 20% para cada uno, una vez hecho el remate, con fundamento en el reconocimiento que se le debe hacer por concepto de pago de impuestos en cuantía de \$5'516.800,00, no tiene miramiento favorable, en tanto que, el mero pago de impuestos no constituye reconocimiento tal, ni siquiera de pretenderse como mejora, pues es fácil entender que es una erogación que hay que cubrirla, máxime si se está disfrutando del predio, sin que en todo caso, pueda ser considerado como una mejora incorporada que deje huella continua en el tiempo y espacio que merezca reconocimiento, puesto que se debe a simples pagos comunes y corrientes que debe hacer cualquier propietario o comunero, circunstancia por la que no hay mérito para tener en cuenta la oposición a esta pretensión.

En cuanto al dictamen pericial, se precisa que el demandante los aportó de conformidad con lo previsto en el artículo 406 del Código General donde se determinó el que el valor comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50C – 1840106 ubicados en la carrera 53C No. 04F – 68 barrio San Rafael de esta ciudad se estipuló en \$381'659.719,00 y para el 50C – 1277311 y carrera 53C No. 04F – 64 barrio San Rafael de esta ciudad en la suma de \$390'998.131,00 sin que los mismos fueran controvertidos por los comuneros demandados.

Ahora bien, la parte actora pretende que se termine la comunidad, optando porque el inmueble sea rematado en pública subasta y que el producto de la venta se distribuya entre los propietarios en la misma proporción del derecho de propiedad que sobre los mencionados bienes raíz les asiste, pretensión que está llamada a prosperar, ya que dentro del asunto en comento no es procedente la división material, pues el bien trabado en la litis al partirse materialmente afecta los derechos de los condueños por el fraccionamiento conforme lo reglado en el artículo 407 del Código General del Proceso.

De acuerdo a lo discurrido se impone dar aplicación a lo ordenado en el inciso 1° del artículo 409 *ibídem*, sin condena en costas por no aparecer causadas.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,

### RESUELVE

PRIMERO. DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50C – 1840106 ubicado en la carrera 53C No. 04F – 68 barrio San Rafael de esta ciudad, como el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1277311 ubicado en la carrera 53C No. 04F – 64 barrio San Rafael de esta ciudad.

SEGUNDO. ORDENAR EL SECUESTRO de los inmuebles objeto de división. A efecto de lograr la práctica de la diligencia de secuestro se comisiona al señor Juez Civil Municipal que le corresponda por reparto, con amplias facultades incluso la de designar secuestre, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

TERCERO. Tener como avalúo del inmueble 50C – 1840106 la suma de \$381'659.719,00 y para el 50C – 1277311 el monto de \$390'998.131,00 pesos m/te.

CUARTO. Negar las pretensiones 5 y 6 de la demanda relacionadas con el reconocimiento del 0.2% mensual sobre el avalúo de los inmuebles objeto del proceso, conforme a lo motivado.

QUINTO. Una vez practicado el secuestro del bien inmueble se procederá al remate de conformidad con el artículo 411 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE**

  
**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
**Juez**

**JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTA D.C.**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por  
ESTADO No. \_\_\_\_\_  
Hoy, \_\_\_\_\_  
Secretario

**CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO**

J.R.