

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., tres (3) de junio de dos mil veintidós (2022).

Expediente No. 11001-40-03-057-2021-00504-00 (divisorio)

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso presentado por Giovanni Mendoza Quintero contra Gladys Ruiz Rodríguez.

ANTECEDENTES

El señor Giovanni Mendoza Quintero, por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda en contra de la señora Gladys Ruiz Rodríguez a fin de que se decrete la división por venta en pública subasta del inmueble ubicado en la carrera 87 N. 42 A 30 Sur Apartamento 101, Bloque 3 Conjunto Residencial “El Pinar” , en el barrio Kennedy de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S40280310.

Como fundamentos fácticos de su accionar señala que junto con la señora Gladys Ruiz Rodríguez en su calidad de demandada son dueños en común y proindiviso del inmueble anteriormente referido, cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura Pública N 3767 del 21 de mayo de 1998 suscrita en la Notaria Primera de esta ciudad mediante la cual se registró la compra de dicho bien en partes iguales.

Señala que el inmueble fue adquirido por la suma total de \$23.220.000 valor del cual mediante hipoteca a favor del Banco Davivienda se financió la suma de \$16.254.000, obligación que ya se encuentra satisfecha, sin embargo, la cancelación de la hipoteca no se ha registrado en el certificado de tradición y libertad del inmueble.

La señora Ruiz Rodríguez no ha querido allanarse a efectuar la división extraprocesal del bien, así como tampoco se ha llegado a un acuerdo para su venta.

La demanda así presentada fue admitida por auto del veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021) y se le notificó a la señora Gladys Ruiz Rodríguez personalmente el 5 de noviembre del mismo año, no se opuso a las pretensiones pues a pesar que a través de apoderado la contestó proponiendo excepciones previas y de mérito, estas fueron rechazadas en auto del 24 de febrero hogaño, la primera por extemporánea y la segunda al no estar contemplada como susceptible de ser alegada dentro de este trámite de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 409 del C.G. del P. y la sentencia C-284/21.

CONSIDERACIONES

Aquí se encuentran presentes los presupuestos procesales y al no observarse causal de nulidad alguna que invalide en todo o en parte lo actuado, se torna procedente el pronunciamiento de esta providencia.

Con la acción que aquí se presentó se busca que un bien que es común a varias personas se pueda dividir para que estos puedan disponer de su derecho, en la mayoría de los casos porque los comuneros no alcanzan un acuerdo extraprocesal en tal sentido, y en casos como el presente en donde no es posible la división material del bien, la solución es solicitar judicialmente su venta en pública subasta, para repartirse el producto del remate en el porcentaje de propiedad de cada uno.

En efecto, como se refirió en los antecedentes de esta providencia la comunidad surgida entre el demandante y la demandada se circunscribe, en estricto sentido, al predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S40280310 que de forma conjunta y en proporción de un 50% cada uno, adquirieron Giovanni Mendoza Quintero y Gladys Ruiz Rodríguez según consta en el documento escriturario atrás citado, encontrándose de esta forma plenamente establecida la existencia de la comunidad entre ellos y si como se mencionó en los fundamentos facticos de la demanda los comuneros no lograron ponerse de acuerdo en la venta del inmueble, la venta en pública subasta se torna procedente (artículo 411 del C. G. del P.), pues nadie está obligado a vivir en comunidad (artículo 1374 del C.C).

Sin embargo, en esta oportunidad la pretensión del demandante de decretar la venta en pública subasta del inmueble del cual es copropietario con la demandada no puede tener recibo favorable, en la medida que esta venta no puede efectuarse al establecerse que sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50S40280310 actualmente pesa patrimonio de familia, constituido mediante escritura pública 3767 del 21 de mayo de 1998 suscrita en la Notaria Primera de esta ciudad en donde en la cláusula décimo tercera expresaron su voluntad de constituir "*patrimonio de familia a su favor, de sus hijos menores actuales y los que llegaren a tener*"¹.

Es que por tratarse la subasta el medio por el que se lleva adelante la venta del inmueble y siendo el Juez quien representa en la misma a los vendedores (artículo 741 del Código Civil), se debe garantizar que el inmueble esté libre de cualquier afectación que impida su transferencia (artículo 1880 del C.C.)², como es el caso precisamente, del patrimonio de familia que grava el inmueble que aquí se

1

para la asignación del subsidio. **DECIMA TERCERA: PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.** Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3a. de 1.991, y el artículo 60 de la Ley 9a. de 1.989, EL (LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que sobre el inmueble adquirido por este instrumento, constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo, de sus hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, pero dicho patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financió la adquisición. **PARAGRAFO:** En concordancia con lo establecido en esta cláusula para todos los efectos legales a que haya lugar EL (LOS) COMPRADOR(ES) declara(n) que el Patrimonio de Familia inembargable, no será oponible a EL BANCO DAVIVIENDA S.A., por ser la entidad que ha financiado la construcción del inmueble objeto de este contrato. **DECIMA CUARTA: ACEPTACION DEL (LOS) COMPRADOR(ES).**

pretende vender³, esto es un impedimento legal que afecta el decreto de la venta y por ende el posterior remate para hacer efectiva la misma.

En consecuencia, se negará la división del inmueble y su venta en pública subasta hasta tanto no se acredite el levantamiento del gravamen de patrimonio de familia registrado en el inmueble objeto en la presente demanda identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N. 50S40280310

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Negar el decreto de venta en pública subasta del inmueble objeto de este proceso divisorio, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Decretar la terminación del proceso divisorio presentado por Giovanni Mendoza Quintero contra Gladys Ruiz Rodríguez.

TERCERO: Sin lugar a condenar en costas, como quiera que no se presentó oposición por parte de la demandada.

NOTÍFIQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

² “Existe por lo tanto un extendido consenso jurisprudencial en torno a las reglas sustanciales y procesales que rigen el remate. La primera de dichas reglas consiste en que, por equivaler el remate a una venta forzada (a la luz del inciso tercero del artículo 741 del C. C.), le son aplicables las disposiciones civiles que regulan la compraventa, especialmente aquellas que establecen las obligaciones del tradente como lo son la entrega o tradición, el saneamiento y el asumir los costos que se hicieren para poner la cosa en disposición de entregarla (arts. 1880 y s.s. del C. C.)”. (Corte Constitucional T-216/05)

³ “Para efectos del presente caso, la Sala ha tenido oportunidad de recordar que el remate de bienes corresponde a una venta en la que, por fuerza de ley, el juez actúa en representación del vendedor, y como tal debe velar porque, al igual que en cualquier enajenación, el objeto sea entregado al comprador libre de todo gravamen o carga, cuyos costos, salvo pacto en contrario, deben ser cubiertos por el vendedor, pagos que para estos peculiares eventos pueden efectuarse con el producto de la explotación económica de los bienes o de la respectiva subasta” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de quince de enero de 2003. Magistrado Ponente: Manuel Ardila Velásquez, Exp. No.13001213000200200134.