

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso No.: 110013103038-2021-00086-00

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y respecto de la procedencia del de apelación interpuesto en subsidio del primero, por la demandada ALEXANDRA QUINTERO FAJARDO, quien actúa en nombre propio, en contra del auto de 23 de mayo de 2023, mediante el cual se decretó la venta en pública subasta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-1048568 y 50N- 1048512, ordenó el secuestro de los mismos, comisionó al Juzgado Civil Municipal de Bogotá D. C., ordenó librar despacho comisorio y negó el reconocimiento de las mejoras reclamadas por la demandada señora ALEXANDRA QUINTERO FAJARDO.

Comenta que, si bien en el proceso divisorio se limita la procedencia de excepciones, la Corte Constitucional en sentencia C-284 de 2021, señaló que ello no implica una eliminación de la defensa que impida que el demandado ejerza efectivamente el derecho de contradicción en el proceso, sin que se puedan sacrificar los derechos sustanciales, haciéndose necesario estudiar las excepciones propuestas, pues su objeto es enervar la pretensión ya que actualmente el demandante no es comunero porque en 2015 llegó a un acuerdo conciliatorio obligándose a transferir a favor de su hijo SIMÓN QUITIAN QUINTERO, el derecho que pudiera tener sobre el inmueble reclamado, siendo ese el fundamento de la excepción de cosa juzgada y además, porque no pagó suma alguna por la adquisición de los inmuebles, y nadie puede enriquecerse sin justa causa.

Agregó que si bien no se alegó pacto de indivisión, sí se opuso a la división porque no se dan los presupuestos legales para que se proceda a la misma en la forma solicitada por el demandante, lo que impone al fallador dar prevalencia al derecho sustancial y garantizar el derecho de contradicción.

Aseguró que se acompañó dictamen pericial con el que demuestra el valor de las remodelaciones y reparaciones locativas realizadas en los últimos años al inmueble, lo que ascienden a la suma de \$104'486.195, informe debidamente soportado y que el demandante no desvirtuó, por lo que este constituye plena prueba, resultando injustificado que el despacho reste valor ya que el objeto es aportar estudios técnicos sobre temas que escapan de la experticia del juez, y se acompañaron los documentos que en su criterio, debieron aportarse con el escrito de contestación de demanda.

Señaló que se demostró el pago de los impuestos por la suma de \$68'859.467, el pago de la cuota inicial del apartamento, que correspondió a \$40'000.000 en el año 2006, los montos pagados por concepto de crédito hipotecario, siendo necesario que se oficie al BBVA COLOMBIA, debido a la imposibilidad de obtener esa información de manera directa.

Se corrió traslado del recurso, sin que la parte demandante sin que ejerciera su derecho de contradicción.

CONSIDERACIONES

Debe determinarse en este asunto, si es viable o no decretar la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, sin practicar las pruebas solicitadas por la parte demandada.

Para abordar el planteamiento propuesto, se debe referir que este Despacho no encuentra transgresión a la garantía de acceso a la administración de justicia alegado ya que el artículo 409 del Código General del Proceso reguló la consecuencia cuando no se alega el pacto de indivisión, y que no es otra que la de proferir auto decretando la división.

Es así, como tal como se advirtió en la providencia atacada, con relación con el traslado y las excepciones posibles en el marco del proceso divisorio, el artículo 409 del Código general del Proceso, advierte que "... si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda, en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.", es decir, en este proceso de carácter especial se delimitan las defensas que puede alegar la parte demandada excluyendo otros medios de defensa de fondo contenidos en las

normas generales para enervar la pretensión divisoria, debiéndose decretar la división en caso de no haberse alegado pacto de indivisión, porque el objeto del proceso es terminar la comunicad.

Ahora, se debe tener en cuenta que el legislador con la expedición de la Ley 1564 de 2012, quiso que la finalidad de las normas allí contenidas y en especial de dicha restricción fuera la de lograr la celeridad en el trámite del proceso divisorio y hacer efectiva la administración de justicia ya que en este tipo de acciones se elevan pretensiones que permiten definir de manera anticipada el objeto de la discusión de fondo evitando que se aleguen asuntos que no estén directamente relacionados con el objeto de la acción.

En cuanto a la manifestación de la demandada con relación a que el demandante actualmente no tiene la calidad de comunero por haber realizado acuerdo conciliatorio en el que se obligó a transferir el derecho que le pudiera corresponder sobre el inmueble, y por otra parte, que no pagó suma de dinero alguna por concepto de adquisición del inmueble, no pueden ser tenidas como defensas válida en este tipo de acciones, como se ha venido señalando tanto en el auto atacado con en este proveído, máxime cuando al momento de presentación de la demanda el demandante acreditó tal requisito exigido en el artículo 406 del Código General del Proceso, exigencia que requiere que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros acompañando la prueba del certificado de tradición en donde se advierte que demandante y demandado son copropietarios, así como la escritura pública correspondiente.

Tampoco resulta procedente la solicitud de oficiar al BBVA COLOMBIA para que certifique los valores pagados por concepto de crédito hipotecario por la demandada, al haberse elevado derecho de petición el cual no fue atendido, en razón a que esta no conlleva a demostrar el pacto de indivisión que además, como la misma demandada manifestó no haber alegado.

Por otra parte, la demandada no logró demostrar que efectivamente haya implantado mejoras en el inmueble objeto de división, pues lo que pretendió demostrar fue el pago de las cuotas del valor del inmueble y de los impuestos del mismo, sin que con esto se demuestre la implantación de mejoras en el inmueble.

Ahora, con el dictamen pericial aportado tampoco se puede determinar que las mejoras allí señaladas hayan sido efectivamente plantadas en el inmueble exclusivamente por la demandada con sus propios recursos, además, que no se puede evidenciar como se encontraba el inmueble con anterioridad a la realización de las mejoras, sin que se establezca la época en la que se pudieron haber realizado las mismas.

Colofón de lo expuesto, el juzgado procederá a confirmar la providencia objeto de censura y en consecuencia se concederá en el efecto devolutivo el recurso subsidiario de apelación, por cuanto el auto que decreta o nieve la división o la venta es susceptible de alzada conforme al inciso final del artículo 409 del Código General del Proceso.

*En virtud de lo anterior, el **JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.***

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de 23 de mayo de 2023 por las razones expuestas en la parte considerativa.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto devolutivo, teniendo en cuenta lo expuesto.

TERCERO: REMITIR por Secretaría copia digital del expediente a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. para su correspondiente trámite.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

JCHM

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. 85 hoy 29 de junio de 2023 a las 8:00 a.m.

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:
Constanza Alicia Pineros Vargas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 038
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d9d8e40597ecf997a915a344781b2af9dd1d839935b6e3f1ba2026a644d719c9**

Documento generado en 28/06/2023 04:19:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>