

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de octubre de dos mil veintidós (2022)¹

Expediente 005 2020– 00317 00

De conformidad con el art. 409 del C.G.P., se procede a decir sobre la venta de los bienes inmuebles trabados en litis , previos los siguientes,

ANTECEDENTES

1.- Demanda.

CARLOS ALBERTO COCA ACOSTA y GUIOVANNI FERNANDO LEON ACOSTA, a través de apoderado judicial interpusieron la presente acción en contra de JOSÉ GREGORIO COCA y ANA CAROLINA COCA ACOSTA, para que, por los trámites del proceso divisorio se procediera a ordenar la venta en pública subasta de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria **50C-1518577 y 50S-1043733**.

2.- Fundamento Factivo.

Como sustento de la acción los demandantes exponen los siguientes hechos:

2.1. Que son dueños en común y pro indiviso de los siguientes inmuebles:
i) Apartamento 101 que forma parte del conjunto Residencial PADROS DE CASTILLA III P.H. ubicado en el Interior 8 Calle 6 A No. 89-42 de esta Ciudad; y **ii) Lote de terreno** ubicado en la carrea 88 I BIS No. 57-81 Sur identificado con matrícula 50S- 1043733.

¹ Estado electrónico del 26 de octubre de 2022

2.2. Que los inmuebles fueron adquiridos en virtud de la sucesión de la causante ANIS ACOSTA AGUILERA mediante Escritura Pública No. 3465 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá.

2.3. Que los demandantes ostentan la propiedad sobre el 32% del inmueble, JOSÉ GREGORIO COCA posee un 50% y ANA CAROLINA COCA ACOSTA el 16%.

2.4. Que se han presentado algunas desavenencias por el aprovechamiento y la explotación de los inmuebles y pese a que se llegó a un acuerdo para distribuir los bienes, el señor JOSÉ GREGORIO COCA no canceló el precio pactado.

3.- Lo pretendido.

Como pretensiones de la presente acción el demandante expuso:

“se ORDENE la venta en subasta pública de los bienes inmuebles que poseen en común los demandantes y demandados e identificados con Matrícula Inmobiliaria 50C-1518577 Y 50S-1043733”

4.- Actuación procesal.

4.1. Asignado el conocimiento del presente asunto a esta sede judicial y reunidos los requisitos legales para tal fin, mediante auto de fecha 10 de noviembre de 2020, se procedió a su admisión.

4.2. La demandada ANA CAROLINA COCA ACOSTA se notificó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8º del Decreto 806 de 2020, mientras que el señor JOSÉ GREGORIO COCA se notificó personalmente por intermedio de la secretaría del despacho, conforme se indicó en auto adiado 9 de agosto de 2021².

4.3. El extremo pasivo, señor JOSÉ GREGORIO COCA a folio 28 de protocolo aportó contestación a la demanda, sin embargo, la misma no fue tenida en cuenta por el despacho, en tanto el demandado no atendió los

² Folio 32

requerimientos realizados de cara a adosar en debida forma el poder conferido al abogado ANDRES SARMIENTO VARGAS.

4.4. Conforme a lo expuesto, a la luz de lo reglado en el artículo 409 del CGP se procede a emitir el auto que en derecho corresponde.

CONSIDERACIONES

CARLOS ALBERTO COCA ACOSTA y GUIOVANNI FERNANDO LEON ACOSTA impetraron la presente acción divisoria en contra de JOSÉ GREGORIO COCA y ANA CAROLINA COCA ACOSTA, para obtener la venta en pública subasta de los bienes inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria No. **50C-1518577 y 50S-1043733** que les fueron adjudicados en la sucesión de la señora ANIS ACOSTA AGUILERA y la posterior distribución de los dineros productos del remate entre los comuneros.

Sabido es que el proceso el proceso divisorio reclama la existencia de una comunidad que no ha logrado concertar la manera de compartir y decidir sobre la forma como se deben distribuir los derechos de cada integrante, por lo que, de acuerdo con las normas procesales que lo disciplinan cualquiera de ellos puede solicitar su distribución material o la venta para que el producto se entregue de manera proporcional. (arts. 406 y 407 del C.G.P.). Para el efecto deberá acompañarse con el libelo prueba de la calidad de copropietarios de uno y otros (arts. 2332 y ss. C.C y 406 y ss. del C.G.P.).

Sobre el particular, el Tribunal puntualizó que *“se trata, pues, de un derecho que va parejo a la condición de comunero, quien puede pedir, en cualquier momento, que se parta el terreno común o que se venda con el fin de dividir su producto. Ese derecho, por tanto, no puede ser desconocido por los otros comuneros, ni afectado o limitado por gracia de actos jurídicos que sólo guardan relación con la cuota parte que le corresponda a uno de ellos. Más aún, ni siquiera puede renunciarse, pues, aunque la ley acepta la comunidad, no gusta de su perpetuación; por eso en el derecho en cuestión hay un asunto de orden público...”*³

³ Auto de 4 de agosto de 2011, exp. 036201000174 01; MP. ÁL.G.M..

También, ha dicho que “no se controvierte que con ese propósito debe dirigir su demanda contra los demás comuneros, acompañar prueba de esa calidad y aportar el certificado del respectivo registrador, si el bien este sujeto a registro, (art. 406 del C.G.P.) . En suma, desde los albores del pleito el codueño demandante tiene que acreditar la legitimación en la causa de todos los intervinientes, para lo cual debe exhibir el título respectivo y probar el medio de adquisición”⁴.

Ante tal escenario, conviene memorar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 406 del C.G.P., “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.”

3.1. De los presupuestos de la acción divisoria

Respecto del particular de acuerdo con lo dispuesto por el Tribunal Superior de Distrito Judicial- Sala Civil, constituyen presupuestos del proceso divisorio:

“2. Pues bien, de lo anterior, encontramos que deben concurrir para el presente asunto tres (3) requisitos sin los cuales no podría salir avante la pretensión, éstos son: i) que el proceso se dirija contra los comuneros; ii) que tanto demandante y demandado tengan la calidad de condueños y iii) que por ser un bien sujeto a registro debe aportarse el certificado de tradición.”⁵

4.- De legitimación en causa por activa

Dicho presupuesto procesal habrá de estudiarse a partir del pronunciamiento efectuado por la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos,

⁴ Auto del 12 de mayo de 2021, exp 018201900111 02; MP. M.A.A.G

⁵ Providencia de fecha 12 de junio de 2015, expediente 11001 31 03 012-2010-00383-01

porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión’ (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).

*Sin embargo de lo anterior, no escapa a esta Sala que cuando en su defensa el demandado aduce hechos tendientes a refutar el derecho que pretende el actor, y precisamente los trae al proceso buscando desconocer la titularidad de cualquiera de las partes, o de ambas, respecto del objeto material o jurídico debatido, ha de tramitarse como excepción esta particular forma de oposición, que se dirige derechamente a enervar la legitimación en la causa activa o pasiva, entendidos estos conceptos por la Corte, siguiendo a Chiovenda como “la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”.*⁶

1. El caso en concreto

Sentadas las referidas premisas, como cuestión inaugural no se discute la legitimación que tienen las partes para acudir al presente juicio, en tanto de la Escritura Pública No. 3.465 del 20 de noviembre de 2018 y los certificados de tradición arrimados, emerge sin asomo de duda, que los extremos del litigio son los titulares de dominio (comuneros).

Frente al particular, conforme obra en Escritura Pública No. 3.465 del 20 de noviembre de 2018, se advierte que se adjudicaron los bienes objeto de la presente acción de acuerdo a la distribución allí efectuada, documento que goza de la respectiva inscripción en la oficina de registro de Instrumentos Públicos conforme dan cuenta los Certificados de Tradición y libertad aportados al plenario.

En tal sentido, se precisa que “*En tratándose de la división del bien común, sea que se pretenda la partición material o por venta, el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil, al precisar quiénes están legitimados tanto*

⁶ Corte Suprema de Justicia, sentencia SC2642 de 2015, M.P. Jesús Vall de Rutèn Ruíz

por el aspecto activo como por el pasivo, dice que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y que a ella se 'acompañará prueba de que el demandante y el demandado son condueños' Y, agrega que, si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible.' **Como se colige del texto citado, esta acción no la puede intentar el tenedor o usufructuario, ni siquiera el poseedor ni tampoco contra quienes tenga estas calidades. La ley concede legitimación únicamente a los condueños.** Por consiguiente, la legitimación resulta de que con la demanda se establezca que el demandante y el demandado son condueños de la cosa común, calidad que, en tratándose de inmuebles, solo puede acreditarse con los medios que la ley ha señalado para establecer el dominio de esta clase de bienes, esto es, mediante copia de la escritura pública debidamente registrada. Además, para que no se remita a la menor duda de que el demandante y demandado son los actuales propietarios del bien común, el código exige que los títulos irán acompañados del certificado del registrador de instrumentos públicos"⁷

Satisfecho el presupuesto de legitimación y, no habiéndose alegado pacto de indivisión, corresponde al Despacho, de cara a las pretensiones, determinar qué clase de división resulta procedente, la material ora la ad-valorem, para lo que se advierte que el canon 407 ejusdem, dispone que: "Salvo lo dispuesto en 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.", luego entonces, acompasada esta normatividad con el precitado canon 406, la parte actora es la encargada de allegar una experticia mediante la cual se establezca qué tipo de división es la adecuada, para lo cual, en efecto acompañó la obrante a folio 02, en el cual precisó puntualmente el perito:

Con relación al bien inmueble identificado con F.M.I. **050S01043733.**

"De acuerdo con el plan de ordenamiento territorial (P.O.T) el lote o terreno es susceptible de división, pero la construcción existente sobre el lote o terreno no es

⁷ Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil, Providencia de fecha 12 de junio de 2015, expediente 11001 31 03 012-2010-00383-01

susceptible de división por su cimentación, dependencias y distribución. Se recomienda una división en remate o subasta.”

Respecto al bien inmueble identificado con F.M.I **50C01518577:**

“De acuerdo con el plan de ordenamiento territorial (P.O.T) y Reglamento de propiedad horizontal el inmueble objeto de valuación no es susceptible de división. Se recomienda una división en remate o subasta.”⁸

En ese orden de ideas, habida cuenta que fue el mismo perito quien recomendó realizar la división ad -valorem, y como quiera que el art. 407 enseña que *“Salvo lo dispuesto en 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”*, luego entonces, lo pertinente es decretar la venta en pública subasta de los bienes, amén que la división a la luz del concepto allegado no resulta procedente.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula **50C-1518577 y 50S-1043733**, cuyas características y linderos se encuentran descritos en el líbello demandatorio.

SEGUNDO: Inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición en los términos del artículo 411 del Código General del Proceso, se ordena el SECUESTRO de los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula 50C-1518577 y 50S-1043733.

Para tal fin, se comisiona con amplias facultades, incluso para designar secuestre y fijarle honorarios provisionales, al señor(a) Juez Civil Municipal

⁸ Página 51 folio 002

y/o Juez de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples o a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva, a quien se librara Despacho Comisorio con los insertos del caso. (Artículo 38, inciso 3 del C. G. P.)

Se designa en forma aleatoria a quien forma parte de la lista de colaboradores de la justicia, según constancia adjunta, como secuestre para este proceso, fijándosele como honorarios la suma de \$205.000 M/cte.

Cuarto. Aprobar el avalúo del inmueble identificado con F.M.I. **050S01043733** en la suma de **\$256.227.243,36.oo** Mcte y del inmueble identificado con F.M.I. **50C01518577** en la suma de **\$131'503.638** conforme a la experticia allegada al plenario, cuyo valor total se tiene como precio y base para el remate, sin perjuicio de la facultad que tienen las partes para acordar un precio y la base del remate diferente antes de fijarse fecha para la licitación. Advertir a las partes que podrán, de consuno, prescindir del mismo y señalar el valor del inmueble, hasta antes de fijar fecha para la licitación. También que los gastos comunes de este proceso, son de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

Quinto. Poner de presente que ninguno de los extremos procesales hizo reclamo de mejoras.

Sexto. Para efectos del artículo 414 del CGP, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del presente proveído la pasiva podrá hacer uso del derecho de compra, teniendo en cuenta para tal fin las proporciones que ostentan tanto demandantes como demandados sobre cada uno de los predios.

Séptimo. DISPONER que los gastos de la división se liquidarán en la oportunidad legal correspondiente de conformidad con lo previsto en el artículo 413 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA
JUEZA

Firmado Por:
Nancy Liliana Fuentes Velandia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 005
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: **956041916053fa6cfd65e1812c6ec3c25b24ba53f536960851b6841060b1c0ec**

Documento generado en 25/10/2022 07:58:45 AM

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