República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 10 No. 14-33 piso 15 – Ed. Hernando Morales Molina

Bogotá D.C., diecisiete (17) de julio de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: DECLARATIVO - DIVISORIO
DEMANDANTE: MARÍA ADA LUZ CORONADO DE GÓMEZ
DEMANDADO: GERARDO ALFONSO GÓMEZ LEÓN
RADICADO: 11001310301420080021500
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE DISTRIBUCIÓN

Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, es procedente dictar sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenar la entrega de dineros correspondiente.

I. ANTECEDENTES

María Ada Luz Coronado de Gómez por conducto de apoderado judicial, formuló demanda contra Gerardo Alfonso Gómez León, para que previos los trámites del proceso divisorio se hagan las siguientes declaraciones:

Pretensiones Principales

(i) Ordenar dividir materialmente en dos partes iguales el inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 75 - 05 [antes calle 40 No. 77 A - 05] de Bogotá, predio alinderado en la demanda y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-85378; (ii) Ordenar entregar a cada comunero el 50% del predio una vez efectuada la división material; (iii) Declarar que los gastos de la división son por partes iguales; y (iv) Condenar en costas al demandado.

Pretensiones Subsidiarias

(i) Ordenar la venta en publica subasta del inmueble ubicado en la calle 24 A No. 75 - 05 [antes calle 40 No. 77 A - 05] de Bogotá, predio alinderado en la demanda y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-85378; (ii) Ordenar entregar a cada comunero la suma correspondiente al 50% del producto del remate que corresponde a los derechos que tiene cada una de las partes sobre el predio objeto de división; (iii) Declarar que los gastos de la división son por partes iguales; y (iv) Condenar en costas al demandado.

Núcleo Fáctico

Se indicó en libelo genitor que siendo las partes cónyuges se liquidó la sociedad entre ellos existente, y se le adjudicó a cada uno por partes iguales en común y proindiviso el 50 del inmueble ubicado en la calle 24 A No. 75 - 05 [antes calle 40 No. 77 A - 05] de Bogotá, predio debidamente alinderado.

Se refirió, de la misma forma, que la adjudicación fue protocolizada mediante escritura pública No. 4005 de fecha 23 septiembre de 2005 de la Notaria 54 del Circulo de esta ciudad, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-85378 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad.

Trámite

La demanda fue admitida por el 11 de mayo de 2008 por el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá; la demandada fue notificado conforme a las previsiones del artículo 320 del C.P.C., quien dentro del término legal no se opuso a las pretensiones de la demanda, ni formuló objeción alguna; la demanda fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

Bajo las anteriores circunstancias, el 18 de marzo de 2009 se profirió el auto que decreto la vente en pública subasta del bien objeto de la demanda, y dispuso que previamente se allegara el avalúo respectivo, lo cual aconteció.

El 26 de octubre de 2009, se llevó a cabo la diligencia de secuestro del inmueble, posteriormente se señaló fecha para llevar a cabo la diligencia de remate, la cual se llevó a cabo el 19 de abril de 2012 [previo el cumplimiento de los requisitos legales], y el bien fue adjudicado a Álvaro Gómez Rico, quien dentro del término legal realizó las consignaciones de ley, por tanto, fue aprobado el 07 de noviembre de 2012, de manera posterior, los derechos adjudicados al rematante fueron cedidos a Adriana Ramírez Suarez, actuación que fue aceptada mediante providencia de fecha 23 de mayo de 2019.

Finalmente, consta en el plenario que la subasta fue inscrita en el folio de matrícula respectivo, y como se evidencia en el decurso procesal el bien le fue entregado a la cesionaria del rematante, que se pagaron los impuestos que ha generado el predio objeto de este asunto, que por tanto corresponde proferir la sentencia respectiva.

II. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal, concurren en la *litis*, y no se observa causal que nulite lo actuado.

Agotados todos los estadios procesales y comoquiera que en este asunto están reunidos los presupuestos legales, y en vista de que no está en tela de juicio la validez de lo actuado, el Despacho procede a proferir sentencia que en derecho corresponde, misma que será acorde al resultado del análisis de los hechos, la valoración individual y en conjunto del acervo probatorio recaudado, ello con apego a las reglas de la experiencia y la sana crítica.

Problema jurídico

En el caso bajo estudio, a fin de dilucidar la pretensión de los demandantes corresponde a esta sede constitucional determinar el siguiente interrogante:

¿es procedente ordenar la distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad una vez decretada la venta en pública subasta del predio objeto en contención, por no ser susceptible de división material?

Tesis del despacho

El razonamiento que sostendrá el Despacho para resolver el problema jurídico antes esbozado es afirmativo, es decir, se ordenará la distribución del producto generado con ocasión de la venta en pública subasta entre los condueños del predio objeto de división, a prorrata de los derechos que tiene cada uno, esto es, por partes iguales en un equivalente al cincuenta por ciento [50%] para cada uno.

Premisas normativas

El proceso divisorio regulado por los artículos 467 y subsiguientes del C.P.C., hoy artículos 406 y subsecuentes del C.G.P., tiene como finalidad la separación de la propiedad que dos o más personas tiene en común de un inmueble, si bien no es susceptible de dicha división el derecho procesal civil establece que entonces se procede a la venta, que surge como la solución para que dicha propiedad compartida deje de existir.

El numeral 9º del artículo 471 del C.P.C. hoy inciso 6º del artículo 406 del C.G.P., preceptúa que registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda.

La partición o división de bienes *"es el conjunto complejo de actos encaminados a poner fin al estado de indivisión, mediante la liquidación y distribución entre los copartícipes del caudal poseído pro indiviso, en partes o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos"*[1].

[1] Alessandri Rodríguez, Curso de Derecho Civil, Tomo II, Pág. 238.

Entonces, por medio de la acción divisoria se zanja el desacuerdo entre los comuneros acerca de la partición, ya sea asignando a cada uno de ellos una parte concreta y específica del bien, en proporción a la cuota que tenía sobre la totalidad del mismo, o mediante el pago de su equivalente en dinero.

De lo preceptuado por el artículo 1374 del C. C. se deduce que el derecho a no permanecer en la indivisión es autónomo, puesto que su ejercicio no está supeditado a ningún otro derecho; absoluto, porque no se precisa explicación para reclamarlo; personal, ya que solamente opera entre los comuneros; e imprescriptible, como quiera que 'la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario, ello significa que el mencionado derecho no se extingue por el transcurso del tiempo.

Caso en concreto

Descendiendo al caso bajo estudio, se aprecia que los requisitos indicados, se cumplen a cabalidad, por cuanto el inmueble fue avaluado, rematado y posteriormente entregado al rematante, asimismo, la subasta fue inscrita en el folio de matrícula, y se pagaron las acreencias que este tenía por concepto de impuestos, tal como se vio en otro aparte de esta providencia.

Debe precisarse aquí, el inmueble fue avaluado en la suma de $858´910.445,70 M/Cte. y la base de la licitación fue fijada en el 70%, es decir, en el valor de $601´237.311,99 M/Cte., el rematante vencedor hizo postura por valor de $610´000.000 M/Cte., quien posteriormente hizo las consignaciones que ordena la ley a efecto de obtener la aprobación de la subasta.

En el decuro procesal el extremo remante [representado por la cesionaria] solicitó la devoción de los impuestos que ha pagado desde la fecha en que le fue adjudicado el fundo, para tal fin debe precisar:

En primer lugar, que la providencia de fecha 07 de noviembre de 2012 ordenó el pago de tales tributos, cuya cancelación se acreditó en el siguiente orden:

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	
Año Causado	Valor Pagado
2004	$3.044.000
2007	$515.000
2008	$4.540.000
2010	$3.978.000
2011	$3.082.000
2012	$3.232.000
TOTAL	**$18.391.000**

VALORIZACIÓN POR BENEFICIO LOCAL	
Periodo Causado	Valor Pagado
27-ABR-2012	$1.088.200
27-ABR-2012	$1.088.200
TOTAL	**$2.176.400**

Por tanto, es procedente ordenar la devolución y/o pago de tales sumas de dinero a favor de quien acreditó haberlas solventado, esto es, a favor del rematante, para tal efecto se dispondrá deducir del precio por el cual se subastó el inmueble el valor total que se pagó por concepto de las referidas cargas tributarias.

En segundo término, se debe precisar que, si bien en fecha reciente se solicitó el pago de impuestos, lo cierto es que no se allegó al expediente prueba alguna que verifique el pago de nuevos tributos, por tanto, solo será procedente la devolución conforme a lo ordenado en la citada providencia [07 de noviembre de 2012].

Bajo el anterior contexto, se evidencia que se se encuentran satisfechas las exigencias contenida en las normas que regulan el asunto sometido a consideración de este operador jurídico.

Además, es necesario poner de presente que el inciso 7º del artículo 411 del C.G. del P., prevé que *"ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas"*, lo que quiere decir que, en el caso sub examine no se están defraudando posibles créditos que con el bien en cuestión se hayan respaldado, pues del folio de matrícula inmobiliaria no se evidencia que exista gravamen alguno.

A la luz de los artículos 406 y 407 ibídem, cualquiera de los comuneros se encuentra legitimado para solicitar que se decrete la partición material de la cosa común, o su división *ad valorem* ya que nadie está obligado a permanecer en la indivisión[2].

Ahora bien, la demandante María Ada Luz Coronado de Gómez y el demandado Gerardo Alfonso Gómez León tienen derechos de propiedad del bien rematado, en un 50% para cada una, porcentajes que resultan del estudio del registro en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-85378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Centro de esta Ciudad.

En ese orden, la distribución del producto de la división *ad valorem* quedará de la siguiente manera, teniendo en cuenta que el precio del remate fue de $610´000.000 M/Cte. del cual se debe deducir la suma de $20.567.400 M/Cte. [que acreditó haber pagado el rematante por concepto de cargas tributarias, y que como ya se dijo, se le deben devolver], en consecuencia, el valor sobre el que se

[2] En concordancia con el artículo 1374 del Código Civil.

debe hacer la distribución de los comuneros es sobre $589.432.600 M/Cte., así las cosas, se dispondrá que:

A la demandante MARÍA ADA LUZ CORONADO DE GÓMEZ, por los derechos de cuota que equivalen al 50% propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $294.716.300 M/Cte.

Al demandado GERARDO ALFONSO GÓMEZ LEÓN, por los derechos de cuota que equivalen al 50% propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $294.716.300 M/Cte.

Conforme a lo anterior, no queda duda sobre la legitimidad en la causa[3] tanto de la demandante como del extremo pasivo, la primera por tener la potestad ejercer la pretensión divisoria en razón a ser condueña en común y proindiviso del inmueble citado y no querer permanecer en indivisión, y el segundo, por ser la destinataria de la acción, por tener la misma condición de comunero.

En este orden, se impone la prosperidad de las pretensiones del libelo, disponiendo la distribución del producto de la venta en pública subasta entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, tal como se indicó; sin condena en constas por no haber existido oposición.

---

[3] *"La legitimación sólo existe cuando demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercitada. Es entonces la idoneidad de una persona para estar en juicio, inferida de su calidad en la relación sustancial que es materia del proceso. O como enseña Satta, es la titularidad del derecho mismo, de modo que la cualidad en virtud de la cual una pretensión puede y debe ser ejercitada contra una persona en nombre propio, se llama legitimación para obrar; activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho y pasiva para aquel contra el cual ésta se ha de hacer valer, que también se denomina legitimación para contradecir."*. Hernando Morales Molina. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. Pagina. 157.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Ocho [48] Civil Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

Primero. DISPONER la distribución del producto de la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 75 - 05 [antes calle 40 No. 77 A - 05] de Bogotá, predio alinderado en la demanda y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-85378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta Ciudad, entre las partes aquí contendientes en su condición de comuneros o condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, conforme a las razones expuestas en esta providencia.

Segundo. ORDENAR entregar el producto del remate del bien que se dividió *ad valorem,* distribuida proporcionalmente entre los condueños, según el porcentaje de propiedad de cada uno tiene sobre el mismo equivalente al 50% de la titularidad, en los siguientes términos:

A la demandante MARÍA ADA LUZ CORONADO DE GÓMEZ, por los derechos de cuota que equivalen al 50% propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $294.716.300 M/Cte.

Al demandado GERARDO ALFONSO GÓMEZ LEÓN, por los derechos de cuota que equivalen al 50% propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $294.716.300 M/Cte.

Tercero. ENTREGAR para pagar los dineros antes indicados a cada uno de las partes por valor, sumas que le corresponde por

concepto de la venta realizada. Líbrese comunicación al Banco Agrario de Colombia, para que procedan de conformidad.

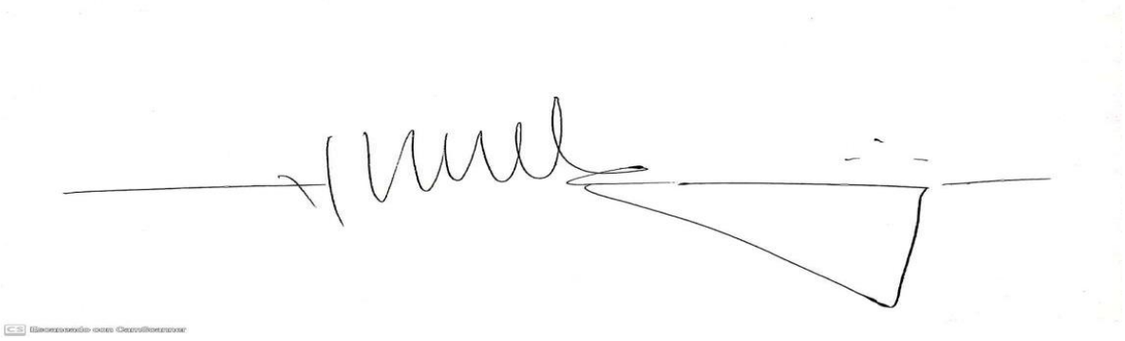
Cuarto. ENTREGAR para pagar los títulos judiciales por valor de $20.567.400 M/Cte. al rematante por concepto de cargas tributaras que acredito haber pagado. Líbrese comunicación al Banco Agrario de Colombia, para que procedan de conformidad.

Quinto. No condenar en costas.

Sexto. DISPONER que por secretaría oportunamente se proceda al ARCHIVO definitivo de las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,



ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA.