Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 10 No. 14-33 piso 15 Teléfono 2823911
Edificio Hernando Morales Molina
J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de agosto de dos mil veinte (2020)

RADICADO	:	*110013103034**201400320** 00*
PROCESO	:	*DIVISORIO*
DEMANDANTES	:	*MARTHA GONZÁLEZ QUINCHE y JESÚS DAVID JIMÉNEZ GÓMEZ*
DEMANDADOS	:	*GUSTAVO JIMÉNEZ GÓMEZ y NÉSTOR MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ*
PROVIDENCIA	:	*SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA*

Efectuado el trámite de registro del remate y entrega del fundo al rematante o adjudicatario, 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

Martha González Quinche y Jesús David Jiménez por conducto de apoderado judicial, formularon demanda contra Gustavo Jiménez Gómez y Néstor Mauricio Jiménez Gómez, para que previos los trámites del proceso divisorio se hagan las siguientes declaraciones[1]:

1. Que se ordene la división *ad valorem* de la cosa común o bien inmueble lote 21 Urbanización Simón Bolívar ubicado en al Carrera 48 No. 77-26 hoy Carrera 50 No. 77– 26 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1023019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta Ciudad.

2. Que se ordene el avaluó del predio, y nombrar para tal fin un perito avaluador de la lista de auxiliares de la justicia.

3. Que se decrete la venta en pública subasta del referido bien, realizado y registrado el mismo, se dicte sentencia de distribución del precio en proporción al derecho de titularidad de cada comunero.

[1] Fl. 23

fc

Escaneado con CamScanner

4. Que en caso de oposición se condene en costas.

II. NÚCLEO FÁCTICO[2]

1. Relataron los gestores que junto con los convocados a juicio, adquirieron el predio ubicado en la Carrera 50 No. 77– 26 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1023019; cuyos linderos, cabidas y demás características se encuentran en la escritura pública No. 499 de 11 de febrero de 2013 otorgada en la Notaría 48 del Círculo Notarial de Bogotá.

2. Que los demandantes previo a la interposición de esta demanda, de forma amigable, realizaron oferta de compra a los demandados respecto de las 2/12 partes que son titulares de dominio, sin que hubiesen llegado a acuerdo alguno.

3. Que la cosa objeto de contienda, se encuentra libre de embargos, prenda y se desconoce mejoras y posesión alguna.

III. TRÁMITE

La demanda fue admitida por el Juzgado 34 Civil del Circuito de esta ciudad el 5 de septiembre de 2014[3]; surtiéndose la notificación del demandado Néstor Mauricio Jiménez Gómez por aviso, conforme se indicó en proveído de 4 de junio de 2015[4] y respecto del codemandado Gustavo Jiménez Gómez, se ordenó su emplazamiento, surtiéndose el trámite correspondiente y en razón de ello, se le designó curador *ad litem*[5], Dra. Magdalena Herrera Ibáñez quien se notificó personalmente[6] y estando dentro del término legal, contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones de los gestores, ni formuló objeción alguna. Asimismo, la demanda fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo[7].

Por auto de 4 de diciembre de 2015[8], se decretó la división *ad valorem* del bien inmueble materia de la litis y el avalúo comercial del mismo, razón por la cual se eligió a la auxiliar Zandra Yanneth Franco Escobedo, quien se posesionó en legal forma[9] y en cumplimiento de su deber, procedió a presentar la correspondiente experticia (fls. 98 y ss), el cual se puso de conocimiento a las partes por el término de tres (3) días por auto de 14 de junio de 2017[10], sin que hubiese sido objeto de reproche alguno.

Mediante auto de 29 de noviembre de 2017[11], se ordenó el secuestro, llevándose a cabo la diligencia el 10 de septiembre de 2018[12], siendo esta la razón de la providencia de 30 de octubre de 2018[13], mediante la cual se decretó la venta en

---

[2] Fls. 23 y 24.
[3] Fl. 33.
[4] Fl. 75.
[5] Fl. 81.
[6] Fl. 86.
[7] Fls. 46 y ss.
[8] Fls. 90 a 93.
[9] Fl. 95.
[10] Fl. 128.
[11] Fl. 193.
[12] Fla. 212 y ss.
[13] Fl. 233

fc

Escaneado con CamScanner

pública subasta del predio objeto de la demanda, llevándose a cabo el 31 de mayo de 2019[14], siendo adjudicado las dos doceavas partes a los demandantes, quienes dentro del término legal hicieron las consignaciones de ley, por tanto fue aprobado el 14 de enero de 2020[15]. Finalmente consta en el plenario que la heredad fue entregada, conforme al acta de entrega suscrita entre las partes el 22 de febrero de 2020[16], por tanto que por tanto corresponde proferir la sentencia respectiva.

IV. 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.

V. CONSIDERACIONES

1. 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.

2. Como interrogante a resolver en esta causa, es si procede la venta en pública subasta del predio objeto en contención, conforme se solicitó en la correspondiente demanda, para ordenar la 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.

3. 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 judicial, que surge como la solución para que dicha propiedad compartida deje de existir.

4. El numeral 9° del artículo 471 del C.P.C. hoy inciso 6° 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.

5. 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*

---

[14] Fls. 266 a 268.
[15] Fl. 295.
[16] Fl. 302.

fc

Escaneado con CamScanner

copartícipes del caudal poseído pro indiviso, en partes o lotes que guarden proporción con los derechos cuotativos de cada uno de ellos"[17].

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.

6. 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, comoquiera que si '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.

7. Descendiendo al caso bajo estudio, se aprecia que los requisitos indicados, que se cumplen a cabalidad, por cuanto el inmueble fue avaluado, rematado y posteriormente entregado a los rematantes, asimismo, la subasta fue inscrita en el folio de matrícula, y se pagaron las acreencias que este tenía por concepto de servicios públicos y demás gastos correspondientes.

Debe precisarse aquí, que el inmueble fue avaluado en la suma de $668.742.646 M/Cte.[18], la base de la licitación fue fijada en el 70%, es decir, en el valor de $468.119.852,2 M/Cte.[19], los demandantes Martha González Quinche y Jesús David Jiménez, siendo propietarios de diez doceavas partes del bien, hicieron postura por valor de $80´000.000 M/Cte., toda vez que en su condición de comuneros, dedujeron del valor total de la base de licitación el porcentaje correspondiente a sus derechos de cuota.

Por otra parte, se observa que los gestores por conducto de su apoderado judicial, adosaron copia del pago de impuestos (fls. 130 a 140), que ascienden a la suma de $8.739.500 M/Cte., solicitando que los mismos sean asumidos en la proporción de comunidad que ostenta cada; luego entonces, por cada doceava se debe asumir el valor de $728.291,66 M/Cte., razón por la cual, se tendrá como producto liquidado a favor de cada uno los demandados Gustavo Jiménez Gómez y Néstor Mauricio Jiménez Gómez el rubro de $39.271.708,34 M/Cte., por cuanto que los demandantes en la diligencia de remate participaron como postores, tal como se indicó líneas atrás.

También, se debe indicar que a pesar que los demandantes, participaron en la diligencia de remate como postores por cuenta de sus derechos de cuta y siéndole adjudicado el bien, es necesario establecer la cantidad de dinero que les corresponde de forma simbólica, así como el *quantum* de gastos por concepto de impuesto predial y valorización que deben asumir, para lo cual se ha de indicar que Martha González Quinche tiene cuatro y media doceava partes y Jesús David Jiménez Gómez cinco

---

[17] Alessandri Rodríguez, Curso de Derecho Civil, Tomo II, Pág. 238.
[18] Fl. 193
[19] F. 267

fc

Escaneado con CamScanner

media doceava partes; luego entonces, la primera debe asumir por concepto de gastos de división la suma de $3.277.312,77 M/Cte., y el segundo, el rubro de $4.005.604,13 M/Cte.

Por ende se encuentra satisfecha la exigencia contenida en la citada norma. Igualmente se debe indicar, que no habrá pronunciamiento sobre mejoras que pudieren haberse efectuado, toda vez que sobre tal tema no hubo solicitud legal alguna.

Además, es necesario poner de presente que el núm. 10 del art. 471 C.P.C, 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 de ninguna forma se están defraudando posibles créditos que con el bien en cuestión se estén respaldando.

A la luz del artículo 467 del C.P.C cualquiera de los comuneros se encuentran legitimados 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[20].

Así las cosas, la distribución del producto de la división *ad valorem* de las dos doceavas partes del fundo quedará de la siguiente manera:

- Al demandado GUSTAVO JIMÉNEZ GÓMEZ, por los derechos de una doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $39.271.708,34 M/Cte., en virtud de reducción de los gastos por concepto de impuestos [$728.291,66 M/Cte].

- Al demandado NÉSTOR MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, por los derechos de una doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $39.271.708,34 M/Cte., en virtud de reducción de los gastos por concepto de impuestos [$728.291,66 M/Cte].

- A la demandante MARTHA GONZÁLEZ QUINCHE, por los derechos de cuatro y media doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $176.722.687 M/Cte., con la salvedad de que esta cantidad de dinero es simbólica, toda vez que ella efectuó remate por cuenta de su derecho de cuota, y el bien le fue adjudicado.

- A. demandante JESÚS DAVID JIMÉNEZ GÓMEZ, por los derechos de cinco y media doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $215.994.396 M/Cte., con la salvedad de que esta cantidad de dinero es simbólica, toda vez que ella efectuó remate por cuenta de su derecho de cuota, y el bien le fue adjudicado.

8. Conforme a lo anterior, no queda duda sobre la legitimidad en la causa[21] tanto de los demandantes como del extremo pasivo, la primera por tener la potestad ejercer

---

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

fc

Escaneado con CamScanner

la pretensión divisoria en razón a ser condueña en común y proindiviso del inmueble citado y no querer permanecer en indivisión, y la segunda, por ser la destinataria de la acción, por tener la misma condición de comunera.

9. 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.

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

VI. DECISIÓN

PRIMERO: **DISPONER** la distribución del producto de la venta en pública subasta del inmueble lote 21 Urbanización Simón Bolívar ubicado en al Carrera 48 No. 77-26 hoy Carrera 50 No. 77– 26 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1023019 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 las condueñas, según el porcentaje de propiedad de cada uno tiene sobre el mismo, en los siguientes términos:

- Al demandado GUSTAVO JIMÉNEZ GÓMEZ, por los derechos de una doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $39.271.708,34 M/Cte., en virtud de reducción de los gastos por concepto de impuestos [$728.291,66 M/Cte].

- Al demandado NÉSTOR MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, por los derechos de una doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $39.271.708,34 M/Cte., en virtud de reducción de los gastos por concepto de impuestos [$728.291,66 M/Cte].

- A la demandante MARTHA GONZÁLEZ QUINCHE, por los derechos de cuatro y media doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $176.722.687 M/Cte., con la salvedad de que esta cantidad de dinero es

---

[21] *"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.

Escaneado con CamScanner

simbólica, toda vez que ella efectuó remate por cuenta de su derecho de cuota, y el bien le fue adjudicado.

- A. demandante JESÚS DAVID JIMÉNEZ GÓMEZ, por los derechos de cinco y media doceava parte de propiedad sobre el inmueble le corresponde la suma $215.994.396 M/Cte., con la salvedad de que esta cantidad de dinero es simbólica, toda vez que ella efectuó remate por cuenta de su derecho de cuota, y el bien le fue adjudicado.

TERCERO: **ORDENAR** entregar para pagar los títulos judiciales, así:

- Por valor de $39.271.708,34 M/Cte., a GUSTAVO JIMÉNEZ GÓMEZ, suma que le corresponde por concepto de la venta realizada. Líbrese comunicación al Banco Agrario de Colombia, para que procedan de conformidad.

- Por valor de $39.271.708,34 M/Cte., a NÉSTOR MAURICIO JIMÉNEZ GÓMEZ, suma que le corresponde por concepto de la venta realizada. Líbrese comunicación al Banco Agrario de Colombia, para que procedan de conformidad.

- Por valor de $1.456.583,32 M/Cte., a MARTHA GONZÁLEZ QUINCHE y JESÚS DAVID JIMÉNEZ GÓMEZ, suma que les corresponden en proporción igual, por concepto de gastos de división [impuesto predial y valorización] que incurrieron en la proporción de los demandados, Líbrese comunicación al Banco Agrario de Colombia, previa fracción del título, para que procedan de conformidad.

CUARTO: **SIN CONDENA** en costas.

QUINTO: **DISPONER** que por secretaría oportunamente se proceda al ARCHIVO definitivo de las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ
Juez

JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La presente providencia fue notificada en
ESTADO No.36 de agosto 13 de 2020.

GINA NORBELY CERÓN QUIROGA
Secretaria

fc

Escaneado con CamScanner