

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref: 2013-01614 Proceso Divisorio de HUMBERTO HERNANDEZ SANCHEZ contra CARMEN FACUNDA JARRO.

Surtido el trámite correspondiente, procede el Juzgado a pronunciarse frente a la división del inmueble reclamada dentro del presente proceso, como sigue a continuación.

ANTECEDENTES

HUMBERTO HERNANDEZ SANCHEZ, por medio de apoderada judicial, presentó demanda contra CARMEN FACUNDA JARRO, para que previo el trámite del proceso divisorio, se decrete la división material y en subsidio la venta en pública subasta del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-932633, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, alinderado como se describe en la Escritura Pública No. 03794 de 21 de diciembre de 1990 de la Notaría Décima de Bogotá y con el producto de la venta se entregue a los condueños el valor de sus derechos de cuota en la siguiente proporción: A la demandada, CARMEN FACUNDA JARRO, el 50%, y para el demandante HUMBERTO HERNANDEZ SANCHEZ, el 50%.

Como fundamento de la presente acción divisoria refiere la parte actora:

El señor HUMBERTO HERNANDEZ SANCHEZ y la demandada CARMEN FACUNDA JARRO, adquirieron en común y proindiviso sus derechos de cuota sobre el inmueble objeto de división, en proporción del 50% cada uno, como consta en la Escritura Pública No. 03794 del 21 de diciembre de 1990 de la Notaría 10 de Bogotá.

Debido a la naturaleza del bien inmueble resulta imposible su división sin que esto cause la destrucción total de la cosa, por lo que en razón a la naturaleza de la construcción, el inmueble materia de esta acción no soporta división material para adjudicar a cada uno de los condueños.

La demanda fue admitida a través de proveído de fecha 29 de noviembre de 2013, del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, notificada la demandada, presentó escrito de contestación de demanda, a través de apoderada judicial, manifestando que se opone a las pretensiones, en cuanto el demandante no posee ni la posesión ni el usufructo del 50% que pretende se le entregue, por haberlo prometido en venta.

A su vez, respecto de los hechos, manifestó:

Al 1º., es cierto parcialmente, porque el demandante vendió la posesión que tenía del inmueble materia del presente litigio, pues desde el 19 de marzo de 2005 prometió en venta y entregó la posesión y el usufructo del bien inmueble a los señores CESAR HUMBERTO HERNANDEZ JARRO, CARMEN ADRIANA HERNANDEZ JARRO, ZULMA MABEL HERNANDEZ JARRO, incumpliendo su compromiso de realizar la escritura pública y de paso realizando embargo sobre el mismo inmueble para evitar que se le obligara a realizar la respectiva escritura.

A los hechos 2 y 3, no le constan.

Al hecho 4, no es cierto, toda vez que el demandante ya no es propietario del 50% del inmueble que en este proceso pretende dividir, por cuanto vendió a los señores ya mencionados el 50% que le pertenecía y son ellos los que tienen la posesión del 50%, por lo cual la demandada no tiene que entregar al demandante algún valor por frutos, pues ella disfruta de su 50% y el otro 50% está siendo usufructuado por los nuevos compradores del inmueble.

Con relación a la oposición planteada por la pasiva, la parte demandante, a través de su apoderada, manifestó que no puede ser de recibo, puesto que legalmente la propiedad del 50% radica en cabeza del demandante, como se observa en la Escritura Pública No. 03794 del 21 de diciembre de 1990 de la Notaría 10 del Círculo de Bogotá y del certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-932633, allegados con la demanda.

Formuló, a su vez, incidente de tacha de falsedad de la promesa de compraventa allegada con la contestación de la demanda, argumentando que jamás ha firmado como promitente vendedor, desconoce la firma y el contenido de la promesa de compraventa.

Surtido el trámite indicado, practicadas las pruebas decretadas en el trámite de la oposición y del incidente de tacha de falsedad propuesto, procede el Juzgado a resolver sobre la división del inmueble, pretendida en la demanda, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Conforme al artículo 1374 del Código Civil, *"Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario..."*.

El legislador en su propósito de evitar que el estado de indivisión se mantenga a perpetuidad, ha proporcionado los instrumentos necesarios para poner fin a tal situación jurídica, como es el mecanismo que consagraba el artículo 467 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, hoy en los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso, en virtud del cual *"todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto"*.

A su vez, el artículo 468 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 407 del Código General del Proceso, señala 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"*.

En el caso concreto, la parte actora pretende la división material y en subsidio la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la CARRERA 72 M No. 40C-76 SUR INTERIOR 7 APARTAMENTO 108, del Condominio Residencial MC 53 Timiza, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-932633, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

De acuerdo con la anotación No. 002, del referido folio de matrícula inmobiliaria, los propietarios inscritos del inmueble son los señores HUMBERTO HERNANDEZ SANCHEZ, demandante en este proceso, en un porcentaje del 50%, y CARMEN FACUNDA JARRO DE HERNANDEZ, en un porcentaje del 50%.

En cuanto a la legitimación en la causa, tratándose del proceso divisorio, incumbe al demandante allegar la prueba de que éste y el demandado son condueños, lo cual se demuestra para el caso de bienes sujetos a registro con el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos del bien inmueble objeto del proceso y con copia de la escritura pública.

En el caso sub judice, con el escrito de demanda se allegó el certificado de tradición del inmueble ubicado en la CARRERA 72 M No. 40C-76 SUR INTERIOR 7 APARTAMENTO 108, del Condominio Residencial MC 53 Timiza, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-932633, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, Y copia auténtica de la Escritura Pública No. 03794 del 21 de diciembre de 1990, de la Notaría Décima del Círculo de Bogotá, mediante la cual demandante y demandada adquirieron el inmueble objeto de este proceso, en un porcentaje del 50% para cada uno, por venta que les hizo el Instituto de Crédito Territorial.

Con la documental precitada el demandante prueba su calidad de copropietario en un 50% del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50 S- 932633, y en un porcentaje del 50% la demandada, y de contera acredita la legitimación en la causa para solicitar la venta del inmueble.

Adicionalmente, cabe resaltar que para la prosperidad de la pretensión en el proceso divisorio, solo se exige acreditar que demandante y demandado son condueños, y en el caso presente, es lo que demuestra la documental allegada al expediente.

Finalmente, en cuanto a la clase de división que procede en este proceso, el demandante solicitó la división material, como pretensión principal, y como subsidiaria la venta en pública subasta, y conforme al dictamen pericial que obra en autos, a folios 292 a 323, el inmueble no es susceptible de división material por sus características, de acuerdo al POT (Decreto 190 de 2004) y demás disposiciones administrativas distritales, concluyendo que el tipo de división procedente debe ser ad valorem, avalúo del cual se corrió traslado y no fue objetado, por lo cual el Juzgado negará la división material, y se accederá a la pretensión subsidiaria, decretando en consecuencia, la venta en pública subasta del bien inmueble materia de la Litis y la distribución del producto del remate entre los comuneros en proporción a sus derechos.

Establecido lo anterior, se entra a considerar la OPOSICION planteada por la demandada, respecto de la cual de entrada se advierte su no prosperidad, por las razones que a continuación se indican:

En los procesos de división material o de venta del bien común, conforme lo consagraba el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil, en el inciso 2º, vigente a la presentación de la demanda, hoy en el artículo 406 del Código

General del Proceso, están legitimados para actuar como partes quienes tiene la condición de propietarios inscritos, de acuerdo con la prueba que, con dicho fin, debe arrimarse con la demanda, de tal manera que la legitimación en la causa por activa como por pasiva la tienen, única y exclusivamente, los condueños, calidad que se acredita con la inscripción correspondiente del respectivo título en el folio de matrícula del inmueble.

En ese orden de ideas, es preciso señalar que en el proceso ha quedado establecido que el demandante detenta, actualmente, la condición de propietario del 50% del dominio del inmueble que lo habilita para adelantar la venta forzada a través de la presente acción divisoria, presupuesto que no es posible enervar por el hecho de que el demandante haya celebrado negocio jurídico de promesa de compraventa, dado que los efectos de dicho contrato no conllevan el despojo del título de propiedad que detenta sobre una cuota parte del bien.

Como pruebas dentro de la oposición planteada, la demandada allegó el contrato de promesa de venta que afirma celebró el demandante con los señores CESAR HUMBERTO HERNANDEZ JARRO, CARMEN ADRIANA HERNANDEZ JARRO, ZULMA MABEL HERNANDEZ JARRO, el 19 de marzo de 2005.

Los citados, CESAR HUMBERTO HERNANDEZ JARRO, CARMEN ADRIANA HERNANDEZ JARRO, ZULMA MABEL HERNANDEZ JARRO, declararon en el sentido de que su padre, aquí demandante, les vendió el 50% del inmueble objeto de este proceso, y que suscribieron la promesa de compraventa con el demandante el 19 de marzo de 2005, testimonios que fueron tachados de sospechosos por la apoderada de la parte demandante, con fundamento en el artículo 218 del C de P.C., entonces vigente, hoy artículo 211 del Código General del Proceso, por enemistad grave con el demandante, para acreditar lo cual allegó acta de medida correctiva de amonestación de la Comisaría Octava de Familia de Bogotá, del 26 de agosto de 2013.

Por su parte, el demandante alegó no haber suscrito el contrato de promesa de compraventa allegado por la demandada y promovió incidente de tacha de falsedad, dentro del cual se practicó dictamen grafológico por perito del Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses Dirección Regional Bogotá, en el que se concluye que solo es posible emitir concepto técnico en términos de probabilidad, motivo por el cual se deja abierta la posibilidad de realizar un nuevo estudio técnico.

No obstante, la oposición formulada por la demandada, fundada en el contrato de promesa de venta que allegó al proceso y que afirma la demandada celebró el demandante con los señores CESAR HUMBERTO HERNANDEZ JARRO, CARMEN ADRIANA HERNANDEZ JARRO, ZULMA MABEL HERNANDEZ JARRO, no permite colegir, como se planteó, que el actor carezca de legitimación para promover válidamente la acción, máxime que la naturaleza del presente proceso, no es el escenario idóneo para debatir lo concerniente a la existencia, validez y cumplimiento del referido acuerdo negocial.

Por tal razón, si no es procedente decidir en este proceso en torno a la existencia, validez y cumplimiento de la promesa de compraventa a la que se ha hecho referencia, consecuencialmente no es procedente admitir y decidir sobre la tacha de falsedad que contra la citada promesa de compraventa formuló el demandante.

En ese orden de ideas, la oposición planteada por la demandada, fundada en la promesa de venta aludida, no es idónea para desestimar la acción encaminada a la venta del bien que en comunidad detentan las partes de este proceso, por lo cual se declarará no fundada.

Obra en autos, a folios 292 a 323, el avalúo comercial del inmueble objeto de este proceso, realizado por el perito Salvador Gómez Velasco, con fecha de elaboración 15 de agosto de 2018, quien determina como avalúo comercial del inmueble la suma de \$172.200.000.00, y conceptúa que el predio no es susceptible de división material por sus características, concluyendo que el tipo de división procedente debe ser ad valorem, avalúo del cual se corrió traslado y no fue objetado dentro de la oportunidad correspondiente, el cual se ordenará actualizar.

Por lo anterior, al no prosperar la oposición planteada, se accederá a las pretensiones de la demanda, y se decretará, en consecuencia, la venta en pública subasta del bien inmueble materia de la Litis y la distribución del producto del remate entre los comuneros en proporción a sus derechos.

En mérito de lo anteriormente expuesto el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA, D.C.**,

RESUELVE

1°. DECLARAR no fundada la oposición propuesta por la parte demandada, por las razones expuestas en este proveído.

2°. DECLARAR improcedente la tacha de falsedad propuesta por el demandante, de conformidad con lo consignado en la parte motiva.

3°. NEGAR la división material del inmueble objeto de este proceso solicitada en la demanda.

4°. DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble materia de la litis ubicado en la CARRERA 72 M No. 40C-76 SUR INTERIOR 7 APARTAMENTO 108, del Condominio Residencial MC 53 Timiza, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-932633, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la demanda y en el título de adquisición. Y su producto se dividirá entre los comuneros en proporción a sus derechos.

5°. DECLARAR que no hay lugar al reconocimiento de mejoras por no haber sido solicitadas por las partes.

6°. ORDENAR que se actualice el avalúo del inmueble que obra a folios 292 a 323, el cual no fue objetado por las partes, dentro de los 20 días siguientes a la notificación de esta providencia.

7°. DECRETAR EL SECUESTRO DEL INMUEBLE objeto de este proceso, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-932633. Para la práctica de la diligencia se comisiona al señor Alcalde Local de la zona respectiva. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

Téngase en cuenta el acta de designación de Auxiliar de la Justicia anexa a este auto para el aprovisionamiento del cargo de secuestre. Comuníquesele su nombramiento.

8°. ADVERTIR a las partes que los gastos de estas diligencias serán de cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

9°. CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense y líquidense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.00.

NOTIFÍQUESE



GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO

Juez

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO Nro.074, el diecisiete (17) de
septiembre de dos mil veintiuno (2021), a la hora de las
8:00 a.m.*

La Secretaria,

Diana María Acevedo Cruz.

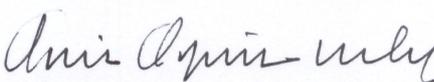
JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA
Bogotá, D. C., dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref: 2013-01614 Proceso Divisorio de HUMBERTO HERNANDEZ SANCHEZ contra CARMEN FACUNDA JARRO.

Vista la actuación surtida, el Juzgado DISPONE:

- 1°. OBEDEZCASE Y CUMPLASE lo dispuesto por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá.
- 2°. AVOCAR el conocimiento del presente proceso.
- 3°. Estar a lo dispuesto en auto de esta misma fecha.

NOTIFÍQUESE


GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
Juez

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRONICO Nro.074, el diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), a la hora de las 8:00 a.m.

La Secretaria,

Diana María Acevedo Cruz.