

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintiuno (21) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Ref. Proceso Divisorio Rad. 11001400305320160029400

Demandante: Ovidio Ariza Ballén

Demandado: María de las Mercedes Ariza de Parra

Acreditado el cumplimiento de las exigencias previstas en el inciso sexto del artículo 411 del Código General del Proceso, se profiere sentencia de distribución del producto del remate.

Antecedentes:

1.- Ovidio Ariza Ballén a través de apoderado judicial promovió demanda de división material o venta de cosa común contra María de las Mercedes Ariza de Parra, respecto del inmueble ubicado en la Calle 6D No. 79 A – 56 Interior 9 Apto 276 de la ciudad de Bogotá distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50C - 1681938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

2.- Mediante auto de fecha 20 de junio de 2016, el Juzgado admitió la demanda y ordenó su notificación y traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días

3.- Según acta de notificación obrante a folio 77 del expediente físico, la demandada María de las Mercedes Ariza de Parra, se notificó del auto admisorio de la demanda, quien en forma oportuna y a través de apoderado judicial presentó escrito de contestación, sin presentar oposición alguna.

4.- Posteriormente, en auto de fecha 21 de noviembre de 2016, se convocó audiencia de que trata el artículo 409 del C.G.P., en audiencia llevada a cabo el 20 de enero de 2017, agotadas las etapas procesales correspondientes se ordenó la venta en pública subasta del inmueble objeto de la división, previo avalúo y secuestro y se tuvo como precio real del inmueble la suma de \$168.325.500.

5.- En diligencia de remate realizada el 26 de octubre de 2021, se adjudicó el inmueble objeto de división al señor German Darío Cubillos Castro, por la suma de \$117.900.000,00, remate que fue aprobado mediante auto de fecha de 24 de marzo de 2022.

6.- El Apoderado judicial del rematante abogado German Darío Cubillos Castro, mediante escrito enviado al correo electrónico del Juzgado obrante a índice 31 pdf indicó que el día 15 de junio de 2022, el señor German Darío Cubillos Castro recibió real y materialmente el inmueble rematado, que se encuentra ubicado en la Calle 6D

No. 79 A – 56 Interior 9 Apto 276 de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50C - 1681938 e igualmente se acreditó con el certificado de tradición del bien inmueble en mención que en la anotación No. 18 de fecha de 17 de junio de 2022, fue registrada la adjudicación mediante diligencia de remate al señor German Darío Cubillos Castro.

Consideraciones:

Presupuestos Procesales.

De entrada, se advierte la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico- procesal. En efecto, le asiste competencia al Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la litis ostentan capacidad para ser parte y procesal, dada su condición de personas naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

La acción instaurada se dirige a que se ordene la división ad - valorem del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 6D No. 79 A – 56 Interior 9 Apto 276 de la ciudad de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50C - 1681938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá

Del Proceso Divisorio.

Sabido es que los procesos divisorios tienen como finalidad en esencia poner fin a la comunidad existente entre demandante y demandado cuando quiera que éstos por ley o convención no estén obligados a ella¹, evento que constituye una forma de terminación de la comunidad, conforme lo prevé el artículo 2340 del C.C., que indica que ésta termina por: “1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona; 2. Por la destrucción de la cosa común, 3. Por la división del **haber común**”

En cuanto a la forma de materializar la terminación de esta comunidad por división indica el artículo 468 del C.P.C., hoy 470 del C. G. P. que “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 a la venta” y una vez realizada deberá entregarse a cada uno de los comuneros lo que sobre la misma le hubiere correspondido, de acuerdo con el numeral 6 del artículo 411 del C. G. P. que impone al Juez dictar “... sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad,”

En el evento que cualquiera de los comuneros pretenda reconocimientos distintos al valor de la cuota parte que le corresponde, es imperativo que la reclamación se haga en las oportunidades que para el efecto concede la ley, como serían la demanda o su contestación, a fin de que el juzgador al momento de ordenar la división en cumplimiento del principio de congruencia adopte todas aquellas determinaciones que en derecho correspondan respecto de las mismas, pues es locierto que en los casos de división ad valorem la sentencia de distribución es, precisamente, eso una decisión en la cual el juzgador se limita a **distribuir** entre los condueños el producto del remate en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad y conforme los reconocimientos

que en oportunidad se hubieran realizado a favor de alguno (mejoras y gastos).

Caso concreto.

El presente asunto es un proceso divisorio en el cual a efecto de poner fin a la comunidad existente entre los extremos de la litis se deprecó la venta ad valorem del bien inmueble que les pertenece en común y proindiviso, sin que en parte alguna de las pretensiones el demandante hubiera reclamado el reconocimiento de mejoras o de cualquier otro valor que estimara necesario imponer a su condueño, que le permitiera a ésta ejercer el derecho de contradicción y defensa frente a las mismas, así como también que el juez de la causa valoradas las pretensiones y las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso ordenara o no su reconocimiento en el auto que ordenó la venta, de tal manera que en la sentencia de distribución se hiciera ésta acorde con aquella determinación.

Como quiera que a pesar de haberse solicitado el pago de los frutos civiles, en virtud que estos no fueron probados, en el auto que decretó la venta en pública subasta la decisión se limitó a ordenar la venta y avalúo del bien, sin reconocimientos adicionales, circunstancia que impone que en la sentencia de distribución no puedan incluirse valores distintos a favor de uno u otro que de manera novedosa se reclamen a posteriori, salvedad hecha de los gastos que se hubieran realizado con ocasión del remate, tales como los impuestos, los gastos de la diligencia de secuestro y las publicaciones.

El artículo 413 del C. G. P. **“Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos**, salvo que convengan otra cosa” (Negrillas fuera del texto), lo que significa que si en el presente asunto no existe pacto expreso entre demandante y demandada referente a que ésta última asumiría el 100% de los gastos de la división, particularmente los impuestos impagos, los mismos de acuerdo al postulado legal deben ser divididos en proporción al derecho que les asiste sobre el bien, esto es, el 50% cada uno.

Por lo anterior como para materializar la inscripción del remate que en este juicio se realizó resultaba necesario el pago de los impuestos adeudados sobre el inmueble materia **(Impuesto Predial años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021), y 2022 proporcional hasta la fecha de entrega del inmueble esto es 15 de junio de 2022**, por la suma de \$5.220.000,00.

Aunado a lo anterior, también se acredita haber efectuado el pago de las cuotas de administración quedando a paz y salvo hasta el momento de la entrega del inmueble esto es hasta junio 30 de 2022, por la suma de 11.458.935,00.; junto con el recibo de codensa por la suma de \$142.090, y recibo de Vanty \$59.750,00, sumas de dinero acreditó fueron cancelados por el rematante una vez le fue adjudicado el inmueble, deviene imperativo reintegrarle el rubro que por ley no estaba obligado a asumir, tal como se realizó en cuantía total de **\$16.880.775.00.**

En virtud de lo anterior el artículo 455 numeral 7 señala

La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito

que se causen hasta la entrega del bien rematado. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas portales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado.

Además, han de considerarse los siguientes gastos que se encuentran acreditados:

Gastos del Remate	V/r Pagado	Cuota a cargo C/ Comunero
Honorarios Secuestre	\$210.000.00	\$105.000.00
Publicación Remate 19/09/2019	\$100.000.00	\$50.000.00
Publicación Remate 14/01/2020	\$75.000.00	\$37.500.00
Publicación Remate 05/10/2021	\$100.000.00	\$50.000.00
Total	\$485.000.00	\$242.500.00

Condena en costas a favor del demandante y a cargo de la parte demandada por valor de \$539.900.00

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta que el bien fue adjudicado por el valor equivalente al 70% esto es la suma de \$117.900.000.00, suma de la que se debe descontar el monto de **\$16.880.775,00** que se le deben restituir al remante por concepto de impuestos, cuotas de administración y servicios públicos, quedando una suma de \$101.019.225, los cuales se distribuyen en proporción del 50% para cada parte, es decir, \$50.509.612,5, debiendo descontar a la demandada la suma de \$242.500.00, ~~reparte~~ **reparte** los gastos del remate y entregarlos a la parte demandante quien los asumió, más la suma de la condena en costas por valor de \$539.900.00.

En consecuencia, el valor total que se entregará al demandante Ovidio Ariza Ballén es la suma de **\$51.292.012.5**, y a la copropietaria demandada María de las Mercedes Cubillos Castro, descontando también el valor que le correspondía pagar por gastos de remate la suma de **\$49.727.212.5**.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C.: Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve:

Primero: Ordenar la distribución del producto del remate del inmueble objeto de la división en proporción del 50% teniendo en cuenta que eran dos los comuneros, una vez descontados los impuestos que fueron cancelados por el rematante.

Segundo: Decretar que los gastos de impuestos, así como los gastos acreditados para realizar el remate y que fueron discriminados en la parte considerativa de la sentencia, deben ser asumidos en proporción del derecho de copropiedad de cada parte, esto es del 50%.

Tercero: Reconocer como probados a título de gastos para la realización del remate por el demandante la suma de \$485.000.000.00, los cuales deben ser pagados en proporción del 50% por cada una de las partes, es decir la parte demandada debe restituir al demandante el valor de \$242.500.00.

Cuarto: Disponer que la suma a distribuir es \$101.019.225,00 en proporción del 50% para

cada parte, es decir, \$50.509.612.5 debiendo descontar a María de las Mercedes Ariza de Parra, la suma de \$242.500 correspondiente a los gastos del remate y entregarlos al demandante quien los asumió, y el valor de la condena en costas. En consecuencia, el valor total que se entregará al demandante Ovidio Ariza Ballén es la suma de **\$51.292.012.5** y a la copropietaria María de las Mercedes Ariza de Parra, la suma de **\$49.727.212.5**.

Quinto: Ordenar la entrega mediante depósito judicial del valor descrito en el numeral anterior que corresponde a la parte demandante y demandada, previo fraccionamiento a que haya lugar de los depósitos judiciales vigentes.

Sexto: Ordenar el pago mediante depósito judicial al rematante por concepto de impuestos, cuotas de administración y servicios públicos cancelados por la suma de **\$16.880.775.00**, previo fraccionamiento a que haya lugar de los depósitos judiciales vigentes.

Séptimo: Archivar las diligencias, en firme la decisión y cumplido lo ordenado en ella.

Notifíquese y Cúmplase


Nancy Ramírez González
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ. D. C. La providencia anterior se notifica por Estado No. <u>0196</u> fijado en el Portal Web de la Rama Judicial asignado a este despacho a las 8. A. M. En la fecha <u>22 de Noviembre de 2022</u>. Edna Dayan Alfonso Gómez Secretaria
--