

## REPUBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

REFERENCIA: DIVISORIO -AD VALOREM-  
DEMANDANTE: CESAR AUGUSTO CAÑAS ORTEGA Y  
LEONOR LOZADA MUÑOZ  
DEMANDADOS: BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS  
RADICADO: 2018-01123

Funza, Cundinamarca, veintitrés (23) de junio del dos mil veintitrés (2023)

#### I. ASUNTO

De conformidad con el inciso 6° del artículo 411 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso declarativo especial de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

#### II. ANTECEDENTES

Cesar Augusto Cañas Ortega y Leonor Lozada Muñoz presentaron demanda contra Bronces y Latones Aleados SAS., con el objeto de que se decretara en forma principal la división ad valorem del inmueble ubicado en la Calle 9B No. 19A-62 del Municipio de Mosquera, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1253892 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona

Centro-, junto con los frutos civiles que hubiere producido el bien durante la ocupación por parte de la sociedad demandada.

Así mismo, solicito como pretensión subsidiaria la división material del bien aunado al reconocimiento de los aludidos frutos.

El sustento factual de los anteriores pedimentos merece ser sintetizado de la siguiente forma:

- Que Los demandantes Cesar Augusto Cañas Ortega y la señora Leonor Lozada Muñoz y la empresa demandada Bronces y Latones Aleados SAS son dueños en común y proindiviso del predio ubicado en la Calle 9B No. 19 A-62, del municipio de Mosquera, que consta de un (1), globo de terreno de 16.121.96 M2 junto con todas las anexidades y construcciones allí construidas, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1253892 de la ORIP de Bogotá, ubicada en la vereda siete (7) trojes del municipio de Mosquera, alinderado como aparece en la escritura pública No. 1012 del 7 de noviembre de 1990 de la Notaría Única de Funza.

- Señala que el inmueble a dividir fue adjudicado a los condueños en virtud del proceso Arbitral T-24-2016 de la Cámara de Comercio de Facatativá, por pérdida del ánimo societario en la sociedad ejecutada, y que la adjudicación se realizó mediante laudo arbitral de la Cámara de Comercio de Facatativá de fecha 30 de mayo de 2017, el cual fue complementado con laudo del 6 de junio de 2017, laudo que fue registrado en la respectiva oficina de registro público y en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, mediante la cual se logró la separación de la sociedad en la que mis poderdantes eran socios.

- Aduce que la adjudicación del derecho real fue del 32,73% para el actor Cañas Ortega, del 34,89% para la actora Lozada Muñoz y del 32,38% para la empresa demandada.

- Expresa que desde la fecha de adjudicación común y proindiviso o sea desde que se profirió el Laudo Arbitral -mayo 30 de 2017-, adicionado y aclarado el 6 de junio de 2017, el copropietario Bronces y Latones Aleados SA., no ha permitido a los actores ejercer el libre uso y goce individualmente de sus partes.

- Reseña que consultada la Oficina de Planeación del Municipio de Mosquera, emitió concepto técnico mediante oficio 1043/652 de fecha 23 de octubre de 2018, con el fin de establecer el concepto técnico de la división material del predio, se obtuvo un concepto negativo debido a que no es procedente la división material del inmueble en razón a la existencia de la construcción de la bodega al interior del predio, conforme al decreto 1077 de 2015.

-Culminan diciendo que la perito Ruth Stella Arteaga Jaimes, emitió el avalúo del respectivo predio en el cual determinó el valor en la suma de \$11.181.344.000, como el tipo de división procedente y la partición, conforme al artículo 406 del C.G.P.

**Actuación Procesal:** La demanda fue admitida mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2018 en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación del extremo pasivo de la contienda (*fl. 26 arch. digi. 02*). La sociedad demandada se notificó en forma personal oponiéndose a las pretensiones, objetando el juramento estimatorio y en tiempo formuló las siguientes excepciones de mérito (*fls.45-56 arch. digi. 02*):

**-Falta de legitimación procesal en la causa por activa, improcedencia de solicitud de frutos civiles en el proceso especial divisorio:** Sustentada básicamente con el argumento de que *“la pretensión referente a los frutos civiles contemplados en el escrito de demanda, no es una pretensión propia del proceso declarativo y menos del proceso declarativo especial, como quiera que lo pretendido por el apoderado de la parte demandante es la solicitud de pago de los frutos civiles, pues seguramente el abogado de la parte demandante considera que es susceptible la*

*acción ejecutiva (propia de otra figura de acción procesal) de pago en el proceso declarativo, pues debe señalarse señor Juez que el legislador separó las acciones ejecutivas de las acciones netamente declarativas, pues las primeras están gobernadas y deben honrar el rito procesal gobernado en Código General del Proceso”.*

**-Avalúo viciado de nulidad por vulnerar el debido proceso:** Apoyada bajo el argumento de que *“la información recaudada por la señora Ruth Stella Arteaga, y que nutre el dictamen sobre el avalúo del inmueble objeto del proceso divisorio, se recolectó de manera CLANDESTINA, ILEGAL, Y CON EL QUEBRANTO A LOS PRINCIPIOS DEL DE DEBIDO PROCESO, pues tal como lo expresa el apoderado de la parte demandante en la narrativa del hecho 15, la representante legal de la sociedad Bronces y Latones Aleados S.A.S., le solicita al señor Cesar Cañas demandante, que eleve la petición por escrito para dejarlos ingresar a las instalaciones de las áreas de propiedad de la sociedad, lo anterior, en atención a que la representante legal en su momento no podía acceder a lo pedido de manera verbal por el señor Cesar Cañas el 30-10-2018, en atención: a). A las limitaciones que ostentaba por ser la representante legal y no poder disponer libremente de los derechos de la sociedad Bronces y Latones Aleados S.A.S., b). Como quiera que no estaba avalada por la Asamblea de Accionistas la decisión de permitir el ingreso al señor Cesar Cañas y personas ajenas a la sociedad, c). Por su deber profesional de cuidado y protección a los secretos empresariales e industriales de Bronces y Latones Aleados S.A.S. entre otras razones”.*

Posteriormente, en audiencia de fecha 23 de marzo de 2021 se decretó la venta del bien inmueble objeto de división, se ordenó su secuestro, y se aprobó el avalúo en la suma de \$ 11.181.344.000, sin que dicha decisión fuera objeto de ningún recurso por los extremos del litigio. (*fls. 98-99 arch. digi. 02*). Practicado el secuestro sin ningún tipo de oposición, se señaló fecha para la audiencia de remate, la cual después de varios intentos, se celebró el día 20 de septiembre de 2022, en donde se

le adjudico el inmueble a los aquí demandantes en la suma de \$ 7.827.000.000 (*fls. 251-253 arch. digi. 02*).

Seguidamente, mediante auto adiado 13 de octubre de 2022 se aprobó la diligencia de remate; providencia que fue corregida en forma parcial por auto de fecha 10 de noviembre del mismo año, tal como se observa en los archivos digitales Nos. 07 y 18.

Acreditada la entrega del inmueble y registrado en debida forma la subasta, procede el despacho a emitir la correspondiente sentencia, previas las siguientes,

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado el avalúo y ubicación del bien, conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P., así mismo, el libelo introductor cumplió con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 *ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

Señala el artículo 2322 del C.C. que, la comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.

Así mismo, el artículo 1374 del C.C. *“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.*

Bien sabido es que, mientras no exista pacto en contrario, para hacer efectivo el derecho de los comuneros a no permanecer en la indivisión de la cosa común, el CGP regula, lo atinente a los procesos divisorios en los artículos 406 al 418. Según la normativa que viene de citarse, cualquiera de los comuneros se encuentra legitimado para solicitar que se decrete la partición material de la cosa que se tiene en común y proindiviso, o, de no ser esto posible, su división ad valorem, de conformidad con lo previsto en el artículo 410 y 411 ibídem, proceso en el cual habrán de ser demandados los demás comuneros, quienes tienen la calidad de litisconsortes necesarios.

En este último caso, decretada la venta de la cosa común y en firme el avalúo se procederá al remate en la forma descrita para el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo, salvo que la licitación se viere frustrada por falta de postores, caso en el cual la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento de aquél.

Registrado el remate y entregada la cuota 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.

**Caso concreto:** En el presente asunto, el inmueble objeto de la división fue rematado en la suma de \$ **7.827.000.000**, tal como se evidencia en la respectiva diligencia de remate como en su auto aprobatorio; providencias que se encuentran debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1253892, tal como se evidencia en el archivo digital No. 33.

Ahora, las sumas de dinero que en un **principio** les correspondería a las partes según sus derechos conforme al título de adquisición serían:

<b>Comuneros</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Valor</b>
Cesar Augusto Cañas Ortega	32.73%	\$2.561.777.100
Leonor Lozada Muñoz	34.89%	\$2.730.840.300
Bronces y Latones Aleados SAS	32.38%	\$2.534.382.600
Total:	100%	\$7.827.000.000

Se dijo en un **principio**, por cuanto para la correcta distribución de los dineros, se debe tener en cuenta que los demandantes Cesar Augusto Cañas Ortega y Leonor Lozada Muñoz en su calidad de comuneros, se presentaron como postores en la subasta consignando el porcentaje legal y pagando su precio total, pero con deducción del valor de su correspondiente cuota en proporción a aquel (*art. 411 CGP*), para ello, consignaron el 40% equivalente a la suma de \$ 4.472.637.600 tal como se evidencia en autos. Preciado lo anterior, y después de efectuar las respectivas operaciones aritméticas, le corresponde a los demandantes la suma de **\$1.938.255.000** y, a la sociedad demandada **\$2.534.382.600**, sin embargo, y en lo que respecta al valor que le fue otorgado a los actores Cesar Augusto Cañas Ortega y Leonor Lozada Muñoz, se debe realizar su repartición conforme al derecho de cuota que ostenta cada uno en la comunidad que aquí se extingue.

Así las cosas, se procede a efectuar la operación matemática para determinar el valor final a que tiene derecho el copartícipe Cañas Ortega:

$$\text{Donde } x = \frac{\$1.938.255.000 \times (32.73\%)}{(67.62\%)} = \$938.170.454,747$$

Y la copartícipe Lozada Muñoz:

$$\text{Donde } x = \frac{\$1.938.255.000 \times (34.89\%)}{(67.62\%)} = \$1.000.084.545,25$$

Para un total de: **\$ 1.938.255.000**

Conforme a lo anterior, le corresponde a cada uno de los comuneros las siguientes sumas:

<b>Comuneros</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Valor</b>
Cesar Augusto Cañas Ortega	32.73%	\$938.170.454,747
Leonor Lozada Muñoz	34.89%	\$1.000.084.545,25
Bronces y Latones Aleados SAS	32.38%	\$2.534.382.600
Total:	100%	\$4.472.637.600

Por lo tanto, la distribución del producto del remate entre los condueños del bien objeto de la división quedara conforme a la tabla en referencia, **previa deducción de los gastos comunes que fueron acreditados en el plenario**, que para el presente caso corresponden tan solo al pago de los impuestos prediales durante las vigencias fiscales de los años 2018 al 2023, así como los servicios públicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado, conforme a la petición efectuada tanto por la parte demandante y demandada, visible en archivos digitales Nos. 32, 33 y 36 del expediente.

Para tal efecto, de conformidad con el numeral 7° del artículo 455 del CGP., el despacho reservará provisionalmente la suma de \$ 204.000.000 con el fin de efectuar mediante auto la liquidación de gastos, tal como lo ordena el inciso final del artículo 413 del CGP, **sin perjuicio que una vez efectuado aquello, se pueda acrecentar o disminuir el valor que le correspondió a cada uno de los aquí comuneros**. Entre tanto y por economía procesal, se ordenará descontar por partes iguales, la suma de 68.000.000 a cada uno de los coparticipes del valor que le correspondió producto del remate, en aras de acopiar la reserva ordenada, para lo cual, se ordenará efectuar las respectivas conversiones para que cada uno de los comuneros reciba parte del dinero que por derecho le corresponde y posteriormente, se entregara la diferencia conforme al resultado que arroje de la respectiva liquidación.



De otra parte, no habrá lugar a reconocimiento alguno por valor de mejoras, puesto que ninguno de los comuneros las solicitó en la forma y términos del artículo 412 del CGP. Ahora, el tema relacionado con los frutos civiles fue decidido en forma adversa a las aspiraciones de los demandantes mediante el auto que decretó la división; providencia que se encuentra debidamente notificada y ejecutoriada (*fls. 98-99 arch. digi. 02*). De ahí que, el despacho le está vedado analizar nuevamente tal tópico de la litis.

Por lo demás, el despacho se abstendrá de imponer en costas conforme se solicitó en las pretensiones de la demanda, puesto que en esta clase de procesos cada comunero pide que se le entregue su cuota parte de que es dueño y si la sentencia así lo ordena *-como aconteció en la lid-*, no puede decirse que hay una parte vencida, pues a la sociedad demandada también se le concedió su derecho, aunado al hecho de que no recurrió el auto mediante el cual se decretó la división de la cosa.

De otra parte, el artículo 365 del CGP., consagra una regla general respecto de las costas, de ahí que, en principio sería aplicable al presente proceso, sin embargo, se observa que para el juicio divisorio existe una norma especial que regula lo concerniente a los gastos de la división o la venta, por lo tanto, la norma que se debe aplicar es la especial, esto es, la contemplada en el artículo 413 de la misma obra, disposición normativa que señala que *“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”*, por lo tanto, todos los gastos en que se incurra para obtener la división o la venta correrán por cuenta de todos los comuneros, salvo acuerdo en contrario, siendo eso así, no puede haber condena en costas, porque si por disposición legal prevalente los gastos de la división que corren por cuenta de todos los copartícipes, el juez no podría ordenar que los soporte tan sólo uno de ellos.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### IV. RESUELVE

**PRIMERO: DISTRIBUIR** en proporción a los derechos de cada uno de los comuneros los dineros recaudados del producto del remate, **previa deducción de los gastos comunes**, para ponerle fin a la comunidad existente entre los señores CESAR AUGUSTO CAÑAS ORTEGA, LEONOR LOZADA MUÑOZ y BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS.

**SEGUNDO:** La distribución de los dineros quedara así:

Comuneros	Porcentaje	Valor
Cesar Augusto Cañas Ortega	32.73%	\$938.170.454,747
Leonor Lozada Muñoz	34.89%	\$1.000.084.545,25
Bronces y Latones Aleados SAS	32.38%	\$2.534.382.600

**TERCERO: RESERVAR** la suma de DOSCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 204.000.000), en la forma y términos consignados en esta sentencia, para efectos de la liquidación de gastos comunes de la división. Secretaría proceda de conformidad con la respectiva conversión.

**CUARTO: ORDENAR** que por secretaría y previo el cumplimiento de lo ordenado en el numeral anterior, efectúe la entrega de las sumas de dinero a los comuneros mediante abono a cuenta, que resulten después de acopiada la reserva, previo las conversiones a que haya lugar.

**QUINTO: CANCELAR** la inscripción de la demanda. Ofíciase como corresponda.

**SEXTO: SIN CONDENA** en costas, conforme a lo argumentado en la parte motiva de esta sentencia.

Notifíquese,

  
**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**

