

RAMA JUDICIAL DEL PODE PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso Divisorio No. 11001 31 03 020 2004 00107 00.

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, para distribuir el producto del remate del inmueble objeto del proceso entre los comuneros, en este juicio divisorio promovido por Víctor Manuel Polo contra Juan Carlos Polo Cuellar y Abel Sabogal Mora.

I.- ANTECEDENTES

El demandante solicitó que previo los trámites legales se decretara la división mediante subasta pública del inmueble ubicado en la carrera 7 núm. 2 – 28 sur nomenclatura anterior, hoy carrera 7 núm. 1 A- 10 sur Bogotá casa lote que consta de una zona construida, local comercial, 3 alcobas, baño y cocina, el cual alindero en el escrito de la demanda; para que con su producto se entregue a los copropietarios el valor de los derechos.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones expuso, en síntesis que adquirió el inmueble por adjudicación que a él se le hizo en común y proindiviso con el demandado Juan Carlos Polo Cuellar, en el proceso de sucesión de Ana María Cuellar, partición registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos el 22 de abril de 2002, bajo la matrícula inmobiliaria núm. 50S – 371694 y protocolizada en la notaria 14 del Circulo de Bogotá el 8 de enero de 1997 con escritura pública núm. 024 en la que se señaló que la partida única correspondiente a la cuota parte de Ana María Cuellar se adjudicaba en un 50% a Víctor Manuel Polo y 50% a Juan Carlos Polo Cuellar (fls. 2 a 5).

Dijo que el demandado ha usufructuado el bien objeto de la demanda desde la muerte de la causante viviendo allí y arrendando el local comercial y varias habitaciones.

Argumento que Víctor Manuel Polo no esta en condición de permanecer en la indivisión y el demandado ha sido renuente a transacción extraprocésal para ponerle fin al litigio; adicionalmente asevero que por la construcción y poca extensión del predio el mismo no es susceptible de división material

Ahora bien, verificado el certificado de tradición y libertad del predio objeto de las pretensiones, se tiene que el inmueble está ubicado en la carrera 7ª núm. 2 – 28 S hoy carrera 7ª núm. 1 A -10 de esta ciudad, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-371694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, del que se determina los actuales titulares del derecho real de dominio como se pasa a explicar.

Según el citado folio de matrícula inmobiliaria (fl. 7) los propietarios del inmueble en común y proindiviso son **Víctor Manuel Polo y Juan Carlos Polo Cuellar**, como se desprende de la anotación núm. 6 del certificado de libertad y tradición quienes lo adquirieron por adjudicación en la sucesión de **Ana María Cuellar** con escritura 0024 del 8 de enero de 1997

de la notaria 14 de Bogotá, en la que se señaló que la partida única correspondiente a la cuota parte de Ana María Cuellar se adjudicaba en un 50% a Víctor Manuel Polo y 50% a Juan Carlos Polo Cuellar (fls. 2 a 5) y **Abel Sabogal Mora** por compraventa realizada con la escritura pública 6919 del 30 de octubre de 1976 de la notaria 5ª de Bogotá como de evidencia en la anotación núm. 3 del mismo documento.

De igual manera, se determinó que el convocado **Edilberto Monsalve Arias** compró de forma parcial el lote 2 mediante escritura 5664 del 24 de agosto de 1978 de la notaria 5ª de Bogotá como obra en la anotación núm. 4, el cual fue segregado del predio y se le abrió el folio de matrícula inmobiliaria núm. 50S – 572177 (fls. 275 y 276), sin que a la fecha sea titular del derecho real de dominio sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria.

3). ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue admitida en proveído de 27 de febrero de 2004¹, ordenando su inscripción y el traslado de la misma a la parte demandada, acto que se surtió a través de curador ad litem (fl. 29), quien dentro del término legal contestó la demanda sin proponer medios exceptivos (fl. 30).

Como pruebas se allegó al proceso copia de la escritura pública núm. 024 del 8 de enero de 1997 (fls. 2 a 10) contentiva del trabajo de partición y adjudicación de bienes de la cuota parte que le correspondía a la causante Ana María Cuellar, donde se adjudicó a Juan Carlos Polo Cuellar el 50% de la casita baja de tapia y teja, junto con el lote en el terreno que se allí edificado situado en el barrio San Cristóbal en la carrera 7ª núm. 6 S y a Víctor Manuel Polo el 50% de la casita baja de tapia y teja, junto con el lote en el terreno que se allí edificado situado en el barrio San Cristóbal en la carrera 7ª núm. 6 S, así mismo se allegó el certificado de libertad y tradición núm. 50S -371694 (fl. 7), documento con el que se acredita la existencia de la comunidad entre las partes.

Debe resaltarse que mediante auto fechado 12 de julio de 2019 (fl. 301), se aclaró el porcentaje que sobre el inmueble objeto de este asunto le corresponde al demandante y a cada uno de los demandados, en su calidad de propietarios inscritos así: Abel Sabogal Mora 50%, Juan Carlos Polo Cuellar 25% y Gasca y Arango y CIA en Comandita Simple el 50, este último al haber comprado los derechos a Javier Gasca Sapuy quien a su vez los adquirió de Víctor Manuel Polo Cuellar.

Mediante providencia del 1 de julio de 2005 se dispuso la “venta en pública subasta del inmueble” ubicado en la carrera 7 núm. 72-28 sur hoy carrera 7ª núm. 1 A – 10 sur, ordenando su avalúo, como se desprende del proveído a folios 39 y 40, avalúo que determino como precio del inmueble \$50.000.000 (fls. 49 a 54) y al que se le dio traslado mediante proveído del 25 de abril de 2006 (fl. 55), sin que existiera oposición de los extremos procesales como se plasmó en el auto del 9 de noviembre de 2009 (fl. 80).

¹ Folio 17 Cd.1.

Posteriormente, con auto fechado 6 de mayo de 2010 (fl. 109), se reconoció a Javier Gasca Sapuy como litisconsorte del demandante Víctor Manuel Polo en virtud de la compraventa celebrada respecto de los derechos de cuota del actor, como se desprende de la escritura pública núm. 504 del 3 de abril de 2009 (fls. 99 a 105), documento registrado en la anotación núm. 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-371694 (fls. 106 y 107), tiempo después, con auto adiado 10 de abril de 2013 (fl. 123) se determinó vincular al proceso a Gasca Arango CIA Sociedad en Comandita Simple, como quiera que registro el acto de compraventa de los derechos de la cuota de Javier Gasca Sapuy, el cual se evidencia en la anotación núm. 10 del certificado de libertad y tradición, sociedad que confirió poder en el presente asunto (fl. 128).

Estando el bien embargado, secuestrado y avaluado a instancia del demandante se fijó fecha para llevar a cabo la subasta, la que se practicó el 22 de enero de 2014, oportunidad en la cual se adjudicó el inmueble a Luis Ambrosio González Prieto, quien hizo la mejor oferta por la suma de \$50.150.000 (fls. 150 a 1152), diligencia que fue aprobada por auto del 10 de junio de 2014 (fld. 172 a 174).

Debe resaltarse en este punto que entre el 1 de julio de 2005, data en la que se profirió el auto decretando la venta del inmueble en pública subasta y la almoneda celebrada el 22 de enero de 2014 (fls. 150 a 152), se señaló en múltiples oportunidades fecha para la diligencia de remate. Adicionalmente entre la calenda de aprobación del remate (fl. 172 a 174) 10 de junio de 2014 y la fecha de la presente determinación transcurrió un amplio periodo en virtud de un embargo de alimentos respecto del demandado Juan Carlos Polo Cuellar no había sido posible el registro del remate hasta el pasado el 31 de julio de 2020 como se desprende de la anotación núm. 14 del certificado de libertad y tradición núm. 50S-371694, documento que se llegó a esta Sede Judicial el 23 de noviembre de 2020.

Agotadas las etapas procesales de rigor, realizada la inscripción de la adjudicación en el certificado de tradición del bien objeto de división *ad-valorem* (PDF 8) y realizada la entrega del predio al rematante (fl. 188), hay lugar a proferir la presente decisión conforme lo previsto en el inciso 6o del canon 411 del Estatuto Procesal Civil.

IV.- CONSIDERACIONES

1. 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 desatar la litis; las personas enfrentadas en el proceso 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.

2. Nótese, que quienes comparecieron al proceso tienen la condición de comuneros, y por lo tanto, se encuentran legitimados en causa, además de que su interés para actuar deriva de lo previsto en el artículo 1374 del Código Civil, según el cual *«[n]inguno 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 [...]»*.

3. El inciso 5° artículo 411 del Código General del Proceso establece en lo pertinente:

«Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución del 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 corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras».

4. Respecto de los gastos de la división, el artículo 413 *Ibídem*, estatuye:

«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.

El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquél si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere [...]».

Al tenor de la citada disposición legal, y dado que el convocante y el rematante asumieron gastos procesales, rubros, que de conformidad con la norma citada deben ser comunes a la división, en razón a ello, se les reconocerán los correspondientes valores en su proporción, teniendo como sustento para tal efecto, la liquidación de gastos elaboradas por la secretaría de este despacho judicial a folio 177 del expediente, la cual arroja un valor total a favor de la parte demandante de **\$275.580,00**, y a favor del rematante la suma de **\$328.000,00**, las cuales ascienden en total a **\$603.580,00**, rubros que fueron aprobados mediante auto del 23 de octubre de 2014 (fl. 183.)

Lo anterior indica que el valor que debe asumir cada comunero en razón a los gastos de la división equivalentes como ya se dijo a la suma de **\$275.580** (fl. 177) es el siguiente en proporción al porcentaje del derecho de dominio que a cada comunero

Al demandante y actual propietario **Gasca y Arango CIA Sociedad** en comandita Simple propietario en un 25% una suma equivalente a **\$ 68.895**.

A los convocados **Abel sabogal Mora propietario en un 50%** una suma equivalente a **\$137.790** y a **Juan Carlos Polo Cuellar propietario en un 25%** una suma equivalente **\$68.895, 00.**, suma esta a favor de la parte demandante quien los asumió.

De acuerdo a estos mismos porcentajes los comuneros deben asumir a favor del adjudicatario Luis Ambrosio González Prieto, la suma de **\$328.000,00**, por concepto de deudas asociadas al predio rematado - impuesto predial (fl. 177), así:

Gasca y Arango CIA Sociedad en comandita Simple la suma de **\$ 82.000,00**.

A los convocados **Abel sabogal Mora** la suma de **\$164.000,00** y a **Juan Carlos Polo Cuellar** 25% la suma de **\$82.000, 00**. en virtud a ello se ordenará reintegrar al rematante dicha suma, en la proporción correspondiente a cada uno, tal y como se dispuso en el numeral séptimo del auto adiado 10 de junio de 2014 (fls. 172 a 174).

En suma los gastos que deben ser asumidos por los comuneros de acuerdo con el derecho en el inmueble por los conceptos atrás referidos corresponden en total para **Gasca y Arango CIA Sociedad** en comandita Simple un valor de **\$150.895**, y para los convocados **Abel Sabogal Mora** un valor de **\$301.790,00** y **Juan Carlos Polo Cuellar** un valor de **150.895**.

Ante las señaladas circunstancias queda para distribuir la cantidad de **\$50.150.000**, lo cual descontando los respectivos gastos para los demandados quedaran así:

Comunero	Valor remate	porcentaje comunero	Valor correspondiente	Parte rematante	Menos gastos	Valor a distribuir
Abel Sabogal Mora	\$50.150.000	50%	\$25.075.000	\$164.000	\$137.790	\$24.773.210
Juan Carlos Polo Cuellar	\$50.150.000	25%	\$12.537.500	\$82.000	\$68.895	\$12.386.605
Gasca Arango y CIA	\$50.150.000	25%	\$12.537.500	\$82.000	N.A.	\$12.455.500
					TOTAL	\$49.615.315

Adicional a estos valores a distribuir, al demandante se le cancelará con el producto del remante una suma de \$452.685.00

Y para el rematante Luis Ambrosio González Prieto en auto anteriores ya se ordenó reembolsar la suma de 328.000.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. Reconocer a la parte demandante Víctor Manuel Polo, las sumas que a continuación se relacionan en razón a los gastos de la división aprobados mediante auto fechado 23 de octubre de 2014, que dicha parte procesal asumió y que se pagaran con el producto del remante a cargo de los demandados así:

- a) *Abel Sabogal Mora*, la suma de **\$137.790**.
- b) *Juan Carlos Polo Cuellar*, la suma de **\$68.895**.

Segundo. Reconocer a los comuneros los valores que a continuación se indican por el precio de la cuota de dominio en el inmueble rematado así:

- a) *Abel Sabogal Mora*, la suma de **\$24.773.210**
- b) *Juan Carlos Polo Cuellar*, la suma de **\$12.386.605**
- c) *Gasca Arango y CIA*, la suma de **\$12.455.500**

Tercero. La secretaría proceda a elaborar las correspondientes órdenes de pago, previa verificación de la existencia de embargo de remanentes o de crédito.

Téngase en cuenta que el valor correspondiente al demandado Juan Carlos Polo Cuellar se dejó a órdenes del Juzgado Primero de Familia de Ejecución de Sentencias de esta ciudad, como se dispuso en el auto adiado 10 de octubre de 2019, militante a folios 319 y 320.

Cuarto. Efectuar los fraccionamientos de títulos a que haya lugar, y líbrense las respectivas órdenes de pago.

Quinto. Pagar al rematante el valor de los impuestos por valor de \$328.000, conforme lo dispuesto en esta decisión si no se hubiere hecho.

Notifíquese y Cúmplase,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

LANC

Firmado Por:

PILAR JIMENEZ ARDILA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 221b09c22f758cdd151956539c254ada1eb5ebac721c2acd2fda7e0c3ffe8dc5
Documento generado en 16/07/2021 02:51:25 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>