

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., **24 SEP. 2020**

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00649 00

Proceso: Divisorio Venta de la Cosa Común

Demandante: MARTHA LUCIA ACERO ALVAREZ.

Demandados: LUIS EDUARDO SERRANO ACERO y CORPORACION
POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI como
acreedor hipotecario.

Integrado el contradictorio y sin oposición alguna por atender, se emite la correspondiente decisión dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

Martha Lucía Acero Álvarez a través de apoderado debidamente constituido demandó a Luis Eduardo Serrano Acero, para que previos los trámites procesales pertinentes del proceso divisorio de venta de la cosa común, se hiciesen las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Se decrete la división *ad valorem* mediante venta en pública subasta del inmueble ubicado en la carrera 15 este No. 31 – 77, manzana 5 sur, apartamento 201, Urbanización el Nogal 1 A, barrio San Mateo – Soacha - Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 051 – 26003, cuya cabida y linderos se definen así:

El apartamento 201 cuenta con un área total de 47.29 metros cuadrados, los cuales 39.30 metros cuadrados, son de área construida y 7.99 metros cuadrados son de área libre y consta de dos niveles; sus linderos generales constan en la escritura pública 2704 de octubre 8 de 1985 de la Notaría Treinta y Uno de Bogotá; los linderos específicos del apartamento 201 con matrícula inmobiliaria No. 051-26003 obran en la escritura pública No. 3020 de septiembre 13 de 1986 de la Notaría 31 de Bogotá y en el mismo certificado de libertad y tradición.

2.- Se fije como base para hacer remate, el total del avalúo presentado con la demanda, esto es, \$73'219.000.

3.- Se decrete la división *ad valorem* mediante venta en pública subasta del inmueble ubicado en la transversal 65 B No. 1 – 70, barrio El Galán de Bogotá - Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 05C – 1520010, cuya cabida y linderos se definen así:

Por el Norte: En longitud de cinco cero dos (5,02) metros con la calle segunda C; Por el SUR: En longitud de cinco (5) metros con los lotes Nos. 12 y 14 de la misma manzana; por el OCCIDENTE: En longitud de doce (12) metros con el lote 15 de la misma manzana; por el ORIENTE: En longitud de doce (12) metros de la misma manzana.

4.- Se fije como base para hacer remate, el total del avalúo presentado con la demanda, esto es, \$247'002.000.

Hecho el remate, se distribuya entre los comuneros del inmueble, el producto de la venta a prorrata de sus cuotas de dominio, esto es, 50% para cada uno de los comuneros demandante y demandado.

El extremo demandante funda sus pretensiones en los siguientes hechos:

La señora MARTHA LUCIA ACERO ÁLVAREZ, en el año 1986 adquirió el 50% del PRIMER predio relacionado inicialmente; inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 051-26003 junto con el señor LUIS EDUARDO SERRANO ACERO, en la misma proporción, esto es; el otro 50%; a través de compra venta protocolizada mediante la escritura pública No. 3020 del 13 de septiembre de 1986 de la Notaria Treinta y Uno (31) del Circulo de Bogotá; especificación modo de adquisición; 101 Venta, De: Inversiones Fervel Ltda. Nit- 6004789 A: ACERO ÁLVAREZ MARTHA LUCIA, identificada con la C.C. 41.768.677 y a SERRANO ACERO LUIS EDUARDO, identificado con la C.C. 9.526.872, conforme reza en la anotación No. 5 de fecha 11/11/1986 Radicación: 86-145388 del certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 051-26003. Aclarando que en la anotación No. 006 de fecha 11-11-1986 Radicación: 86-145388, protocolizada bajo la escritura No. 3020 del 13-09-1986 en la Notaria 31 del Circulo de Bogotá – Especificación: Gravamen 210 Hipoteca – Personas que intervienen en el acto: DE: ACERO ALVAREZ MARTHA LUCIA C.C. 41.768.677
DE: SERRANO ACERO LUIS EDUARDO
A: CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI NIT- 60038204; entidad que fue absorbida posteriormente por el BANCO COLPATRIA (SOCIEDAD COMERCIAL ANÓNIMA DE CARACTER PRIVADO) identificado con Nit-860034594-1; quien absorbió a la CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI.

Refiere que los señores MARTHA LUCIA ACERO ALVAREZ y LUIS EDUARDO SERRANO ACERO, pagaron el total de la obligación con dicho acreedor hipotecario.

Expone que desde la fecha de compra del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 051-26003, este ha estado y actualmente se encuentra en posesión de la demandante, quien ha venido contribuyendo con todas las obligaciones que le corresponden relacionadas con el pago de los impuestos y valorización del inmueble materia de la presente acción jurídica.

Según dictamen pericial el bien inmueble no admite división material.

Manifiesta que MARTHA LUCIA ACERO ÁLVAREZ, en el año 2003 adquiere el 50% del segundo predio relacionado inicialmente, inmueble

identificado con la matricula inmobiliaria No. 50C-1520010, junto con LUIS EDUARDO SERRANO ACERO, identificado con la C.C. 9.526.872 de Sogamoso - Boyacá en la misma proporción, esto es; el otro 50%; a través de compra venta protocolizada mediante la escritura No. 2602 del 14 de noviembre de 2003 de la Notaria Cuarenta y Nueve (49) del Circulo de Bogotá; Especificación Modo de Adquisición; 0125 Compraventa.

De: LOZANO RODRÍGUEZ ROSANA; c.c. 41.653.515

A: ACERO ÁLVAREZ MARTHA LUCIA, identificada con la C.C. 41.768.677

A: SERRANO ACERO LUIS EDUARDO, identificado con la C.C. 9.526.872, conforme reza en la anotación No. 005 de fecha 16-07-2010 Radicación: 2010-67828 del certificado de tradición y libertad correspondiente a la matricula inmobiliaria No. 50C-1520010.

Agrega que el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 50C-1520010, estuvo en posesión conjunta de la demandante y el demandado, desde noviembre de 2003 hasta el año 2012 cuando los dos copropietarios se trasladaron a otro predio ubicado en la carrera 65 con 2ª C-54 en el barrio Galán; quedando este inmueble en administración del señor Luis Eduardo Serrano Acero, desde el año 2012, quien ha venido contribuyendo con las obligaciones relacionadas con el pago de los impuestos del referido bien, según dictamen pericial del bien inmueble no admite división material.

Que en este momento no existe entre los copropietarios pacto alguno que obligue a permanecer en la indivisión, pues entre los propietarios no se ha pactado indivisión.

La demanda fue admitida por auto de septiembre 20 de 2019, se ordenó correr traslado al extremo demandado por el término de diez (10) días, así como la inscripción de la demanda en los folios de matrículas inmobiliarias No. 50C-1520010 y 051-26003 (fl. 146).

La anterior decisión notificada al demandado y acreedor hipotecario, cumplidas las formalidades de los artículos 261 y 292 del Código General del Proceso, quienes a través de sus apoderados comparecieron al despacho a fin de retirar los respectivos traslados de la demanda, como se aprecia a folio 182 y 184.

El Banco Colpatria citado como acreedor hipotecario, a través de apoderado judicial informó que frente a las pretensiones y condena pedidas no se opone, ya que la obligación No. 10154532 de la que fueron titulares Martha Lucía Acero Y Luis Eduardo Serrano, se encuentra actualmente cancelada, tal como lo demuestra con la certificación que adjunta (fl. 194); en consecuencia no tiene interés en el inmueble objeto de litigio.

Por su parte el demandado por conducto de apoderado judicial, con escrito que milita a folio 198-200, indicó no oponerse a las pretensiones por cuanto nadie está obligado a vivir en la indivisión y porque los bienes en litigio no admite división material.

Luego, ingresado al despacho el presente asunto se procede a emitir la providencia que corresponde previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales que tanto la Doctrina como la Jurisprudencia consideran necesarios para poder proferir sentencia de mérito, se aúnan a cabalidad, ya que la competencia del juez, por los distintos factores que la determinan recae en este despacho; hay una demanda que reúne los requisitos formales mínimos para considerarla como demanda idónea; la capacidad tanto para ser parte como para intervenir en el proceso, se encuentran acreditadas. En cuanto a la actuación adelantada, no se observa irregularidad alguna que constituya causal de nulidad y que por tanto genere la invalidez de lo actuado hasta el momento.

En un sentido icástico la comunidad se define como la propiedad que ostentan dos o más personas sobre un mismo bien o bienes, la cual, según lo establecido en el artículo 2322 se puede ejercer sobre una cosa universal o una singular.

La primera de ellas la que generalmente se ejerce sobre acervos jurídicos como *ad exemplum* la herencia, *per differentiam*, si el bien sobre el que se proyecta es *“una especie o cuerpo cierto y determinado, como un edificio, se hablará de copropiedad o condominio, puesto que la cuota o dominio de cada uno de los partícipes está radicada en una cosa determinada y para liquidar la copropiedad se procede a la indivisión material o a la venta, si aquella es física o materialmente posible”*¹

Sobre esta especie de comunidad denominada copropiedad ha precisado la doctrina que, *“por definición nos estamos refiriendo a un derecho de propiedad que pertenece a varios; también el mismo concepto de propiedad nos ha enseñado que se trata de un derecho exclusivo que permite a su titular gozar y disponer de la cosa en forma total. Si se sostiene este punto de vista, el cual es necesario defender a fin de construir un técnica jurídica con nociones claras, debemos concluir que sobre una misma cosa solo es posible un derecho de propiedad; mas este derecho puede ser ejercido por varios sujetos...”*²

Y a esta conclusión se llega por la misma etiología de la institución, en tanto, se puede afirmar que el bien es de todos y al mismo tiempo de nadie, al no ser posible determinar a ciencia cierta cuál es la porción en el haber común, que corresponde a cada uno de los comuneros.

Ahora bien, es menester puntualizar, el contenido del derecho del comunero sobre la cosa común; en principio, pudiera considerarse, que este derecho incluye únicamente la ficción relación sujeto-cosa en *strictu sensu*.

Sin embargo, el artículo 2323 sobre el contenido del derecho del comunero en la cosa o haber común indica: *“El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.”*

Derechos sobre el haber social que se identificaban en el derogado artículo 2094 que normaba, *“a falta de estipulación expresa, se entenderá que la división de los beneficios debe ser a prorrata de los valores que cada socio ha puesto en el fondo social, y la división de las pérdidas a prorrata de la división de los beneficios”*, el cual aún retirado del orden civil, permite interpretar en el tiempo el querer del legislador plasmado en el artículo 2323 y que responde a principios

¹ Manual de Civil Bienes Y Derechos Reales. Ignacio Alhipio Gómez pag 182 Editorial IGO.

² Derecho Civil Tomo II Derechos Reales, Arturo Valencia Zea Pag 214 Editorial Temis.

generales del derecho como la equidad y el que nadie puede enriquecerse torticeramente en perjuicio de otro.

Situación que se apareja con lo lineado por la Corte Suprema, cuando frente al alcance de este derecho expone que *“El art. 2323 del C.C. significa que del dominio de cada uno de los condueños de las cosas comprendidas en la comunidad le resultan derechos al uso de la cosa común y a sus frutos como también obligaciones en cuanto a deudas y reparaciones de la comunidad.(...)”*. (Sentencia de Casación del 03 de agosto de 1943, LVI, 27).

En el caso bajo estudio, tenemos de las pruebas aportadas al plenario, en especial de los certificados de tradición y libertad obrantes a folios 17-20 y 21 a 23, de las anotaciones Nos. 5 de cada certificado de tradición, se verifica el modo de adquisición por compraventa de los referidos inmuebles que se piden en división a favor de MARTHA LUCIA ACERO ALVARES y LUIS EDUARDO SERRANO ACERO en proporciones iguales.

Asimismo, en la anotación No. 6 del folio inmobiliario No. 051-26003, se aprecia la inscripción del gravamen hipotecario que los propietarios inscritos hicieron a favor de la Corporación Popular de Ahorro y Vivienda CORPAVI, hoy Banco Colpatria, el cual a la hora actual se encuentra cancelado conforme las manifestaciones que hiciera el referido banco (fl. 195).

Igualmente el despacho resalta los dictámenes periciales aportados por el extremo demandante a folios 91-137 en los cuales se señala que los bienes materia de la Litis no son susceptibles de división material, por lo que procede la venta en pública subasta de la cosa común, manifestación que se tiene por cierta pues no fue desvirtuada en su oportunidad, presupuestos suficientes para desatar mediante providencia interlocutoria el presente asunto.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Veintitrés Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO.- Decretar la venta en pública subasta de los bienes inmuebles objeto de división ubicados en la carrera 15 Este No. 31-77 Manzana 5, apartamento 201, Urbanización el Nogal, barrio San Mateo de Soacha – Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria 051-26003 y en la transversal 65 B No. 1 – 70 barrio Galán de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1520010, cuyas características aparecen inmersas en la demanda y dictámenes periciales practicados.

SEGUNDO.- Acreditada como se encuentra la inscripción de la demanda sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 051-26003 y 50C-1520010, se decreta su SECUESTRO.

Para llevar a cabo las diligencias, de conformidad con el inciso 3º del artículo 38 del Código General del Proceso, en concordancia con el acuerdo PCSJA17-10832 de octubre 30 de 2017 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, se comisiona al JUEZ CIVIL MUNICIPAL O JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSA Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTA que por

reparto le corresponda con amplias facultades. Por Secretaría, librense sendos despachos comisorios con los insertos y anexos del caso.

Para el efecto se designa como secuestres a quienes aparecen relacionados en acta adjunta a esta decisión, a quienes se les señala como honorarios la suma de \$200.000 a cada uno, valor que deberá ser pagados por la parte actora con cargo a las costas del proceso de acuerdo a su proporción.

TERCERO.- Los gastos comunes de la división *ad valorem* aquí decretada, serán a cargo de los comuneros demandante y demandado en proporción a sus derechos inscritos.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,


TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Sgr

