



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE No. 110013103007-2017-00553-00

Proceso de División Material y Venta de la Cosa Común de **CLARA OLAYA GÓMEZ**,  
contra **EDWIN YESID DÍAZ OLAYA**.

Procede el despacho, cumplidas las formalidades del numeral 1 del artículo 410 del Código General del Proceso, a dictar sentencia sobre la distribución del bien objeto de división, según los siguientes

**ANTECEDENTES**

A través de apoderado judicial, CLARA OLAYA GÓMEZ demandó la venta del bien común ubicado en la carrera 97 número 73 – 61 de esta ciudad, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 50C-215216.

La demanda fue admitida a través de auto fechado seis (6) de octubre de 2017, el cual fue notificado a través de diligencia de notificación personal al demandado (fl. 85 físico, 107 digital, reg. 01), quien no se opuso a la demanda alegando pacto de indivisión, pero sí formuló excepciones de mérito (fl. 143 a 149 físicos, 179 a 185 digitales, reg. 01).

Así mismo, mediante auto dictado en audiencia calendada cuatro (4) de julio de 2018, se decretó la división ad valorem o venta en pública subasta del bien inmueble objeto del litigio, reconociéndose, adicionalmente, mejoras en favor del demandado por \$71.836.555, equivalentes al 75% de las que fueron reclamadas. Debe destacarse igualmente que, por medio de proveído datado 23 de octubre de 2020, se agregó a dicho valor, el referente a su cuota parte, el cual ascendió a \$88.761.750.

Con base en ello, y atendiendo los requisitos consignados en el artículo 450 del Código General del Proceso, se surtió la diligencia de remate del predio ya mencionado, el cual adquirido por la demandante, quien procedió a consignar los dineros estipulados en la providencia datada 23 de octubre de 2020, mediante la cual se aclararon estos últimos, ello dentro de los términos allí plasmados, por lo cual es procedente dictar la sentencia de distribución del bien inmueble.

**CONSIDERACIONES**

Dispone el Art. 1374 del C.C. que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, por lo cual puede pedir la partición material o *ad valorem* del bien común, siempre y cuando no exista



*JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO*

pacto en sentido contrario. Similar disposición contempla el artículo 2334 ibídem, pero en términos más generales referido a los comuneros de cosa común, esto es, en pluralidad de propietarios de un mismo bien, lo cual guarda concordancia con el artículo 411 del Código General del Proceso.

Durante el estudio del presente proceso, se encuentra que se surtieron las etapas procesales pertinentes, y que por tanto se puede llevar a cabo el trámite correspondiente del citado artículo 411 del Código General del Proceso.

Evidenciado que el inmueble objeto de la acción fue adjudicado a CLARA OLAYA GÓMEZ a través de la diligencia de remate surtida para los efectos del proceso, es procedente dictar la sentencia de distribución que finiquite el presente asunto.

En primera medida, es necesario tener en cuenta que las partes que concurren al proceso, adquirieron el predio de la siguiente forma:

Inicialmente, a partir de lo consagrado en el certificado de tradición del fundo a dividir se evidencia que Sofía Olaya Gómez y María Lucrecia Gómez de Olaya, adquirieron el dominio del inmueble a dividir a través de la suscripción de la escritura pública número 1016 del 29 de mayo de 1992 de la Notaría 16 del Círculo de esta urbe, ostentando cada una, una cuota parte equivalente al 50%.

Luego, se destaca que entre las propietarias y el demandado EDWIN YESID DÍAZ OLAYA se signó un contrato de compraventa contenido en la escritura pública número 905 del 19 de abril de 1996, corrida en la misma Notaría, por medio del cual, el 50% de propiedad de la vendedora fue adjudicado a los compradores, derivando en que el dominio sobre el fundo se dividiera en una proporción de 75% y 25%, este último ostentado por el aquí encartado.

De esa manera, se halló que la demandante CLARA OLAYA GÓMEZ suscribió junto con la señora Sofía Olaya Gómez la escritura pública de compraventa número 3802 del 29 de diciembre de 2016, corrida por la Notaría 69 del Círculo de esta ciudad, a través de la cual, esta última traditó a aquella la cuota parte bajo su titularidad, equivalente al 75%, sobre el predio base de la acción.

Así las cosas, teniendo en cuenta que en la diligencia de remate surtida el 22 de enero de 2020, el bien fue adquirido por CLARA OLAYA GÓMEZ por la suma de \$355.047.000, y que por auto calendado 16 de marzo de 2021 la almoneda se aprobó, derivando en su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, como se puede vislumbrar en su certificado de tradición debidamente aportado al legajo, y la posterior entrega del inmueble, es procedente realizar la distribución de los dineros obtenidos en la subasta referida.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

De esa forma, la distribución de los dineros consignados por la adjudicataria deberá regirse por lo conceptuado por este despacho en auto de fecha 23 de octubre de 2020, de la siguiente forma:

| COMUNEROS              | %          | VALOR                   |
|------------------------|------------|-------------------------|
| CLARA OLAYA GÓMEZ      | 75         | \$266.285.250,00        |
| EDWIN YESID DÍAZ OLAYA | 25         | \$88.761.750,00         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>100</b> | <b>\$355.047.000,00</b> |

Sin embargo, deberá tenerse en cuenta el monto reconocido por este estrado al demandado por concepto de mejoras. En ese orden de ideas, compréndase que los dineros a entregar a este corresponden a los \$88.761.750 atrás referidos, a lo que habrá de adicionarse \$71.836.555 por mejoras, derivando en que la suma a entregar a este ascienda, en principio, a \$160.598.305.

Huelga entonces anotar que, del valor del bien inmueble, sobre el cual se realizó el remate referido, corresponde a la accionante la suma de \$194.448.695.

En adición, se hace necesario tener presentes los gastos derivados de la división decretada, los cuales se encuentran contenidos en la liquidación realizada por la secretaría de este estrado para tal efecto, los cuales se encuentran discriminados de la siguiente forma.

| <b>GASTOS ACREDITADOS</b>          |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| Honorarios provisionales secuestre | \$ 280.000,00          |
| Registro Cautela                   | \$ 34.700,00           |
| Notificaciones                     | \$ 19.400,00           |
| Impuesto predial                   | \$ 6.678.000,00        |
| Publicaciones                      | \$ 82.000,00           |
| Pericia                            | \$ 1.050.000,00        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>\$ 8.144.100,00</b> |

Debe aclararse entonces que los gastos relacionados con los honorarios definitivos del secuestre, así como los del perito evaluador empleado por el demandado no fueron acreditados en su momento, por lo cual estos no serán tenidos en cuenta dentro de la liquidación respectiva.

Por lo tanto, teniendo en cuenta los gastos atrás acreditados, de acuerdo con lo plasmado en el artículo 413 del estatuto procesal civil, su distribución será la siguiente:

| COMUNEROS              | %          | VALOR                  |
|------------------------|------------|------------------------|
| CLARA OLAYA GÓMEZ      | 75         | \$ 6.108.075,00        |
| EDWIN YESID DÍAZ OLAYA | 25         | \$ 2.036.025,00        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>100</b> | <b>\$ 8.144.100,00</b> |



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

En ese orden de ideas, los valores a distribuir a cada uno de los comuneros serán los siguientes:

| COMUNEROS              | %          | REMATE                  | -GASTOS                | +MEJORAS          | VR. A ENTREGAR          |
|------------------------|------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|
| CLARA OLAYA GÓMEZ      | 75         | \$266.285.250,00        | \$ 6.108.075,00        | (\$71.836.555,00) | <b>\$188.340.620,00</b> |
| EDWIN YESID DÍAZ OLAYA | 25         | \$88.761.750,00         | \$ 2.036.025,00        | \$71.836.555,00   | <b>\$158.562.280,00</b> |
| <b>TOTAL</b>           | <b>100</b> | <b>\$355.047.000,00</b> | <b>\$ 8.144.100,00</b> | <b>\$0,00</b>     | <b>\$346.902.900,00</b> |

Cabe anotar entonces que, considerando que, de conformidad con lo avizorado a lo largo del plenario, los gastos que se acreditaron en este, fueron sufragados enteramente por la actora, resulta necesario el reembolso del 25% de los mismos, en atención a la distribución de las cuotas parte entre sus propietarios. En ese orden de ideas, los \$2.036.025 que corresponden al demandado por tal concepto deberán ser devueltos a la accionante, por lo cual, se ordenará en la parte resolutive de esta providencia la emisión de los títulos judiciales a los que haya lugar, en su favor.

En este punto, es menester acotar que no se ordena la restitución de la totalidad de los valores cancelados por concepto de gastos, atendiendo que cada comunero debe contribuir en los gastos que genere la cosa común, acorde con su derecho de propiedad sobre el mismo (art. 413 C.G.P.), por lo cual, es evidente que tales gastos que se reconocen, solo pueden serlo en el porcentaje que correspondería haber pagado a los restantes comuneros, descontando entonces lo que correspondía al copropietario que realizó el mismo.

Así las cosas, sí la demandante ostentó en su momento el 75% de la propiedad del predio en cuestión, debió asumir los gastos inherentes a su sostenimiento en la misma proporción, derivando en que, para el caso en concreto, lo sufragado y lo aquí reconocido, sea lo que en derecho le correspondía.

Finalmente, téngase en cuenta que los dineros consignados por la accionante, en razón al remate gestado dentro del decurso equivalen, como bien se avizora dentro del legajo, al monto que se calculó atrás en favor del demandado, los cuales serán los únicos montos que se entregarán, teniendo en cuenta que sobre los dineros referidos en favor de la parte actora opera la compensación.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Exp. 110013103007-2017-00553-00



**RESUELVE**

**PRIMERO: DISTRIBUIR** los dineros correspondientes a la compra de las cuotas parte de las partes concurrentes al proceso que detentaron sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 97 número 73 – 61 de esta ciudad, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 50C-215216, así:

- Para CLARA OLAYA GÓMEZ, un total de \$188.340.620,00.
- Para EDWIN YESID DÍAZ OLAYA, un total de \$158.562.280,00.

**SEGUNDO: TENER POR COMPENSADA** la suma de \$188.340.620,00 a la adjudicataria CLARA OLAYA GÓMEZ, de conformidad con lo esbozado en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** De conformidad con los literales anteriores, por secretaría tramítense y entréguese los títulos judiciales correspondientes en favor del demandado EDWIN YESID DÍAZ OLAYA, por valor de \$158.562.280,00. De ser el caso, realícense los fraccionamientos a los que haya lugar.

**CUARTO:** Se ORDENA la devolución de \$2.036.025,00 por concepto de reembolso de gastos, equivalentes al 25% de los sufragados dentro del proceso, en favor de la demandada CLARA OLAYA GÓMEZ. Por secretaría, tramítense los títulos judiciales a los que haya lugar.

**QUINTO:** Sin costas, atendiendo la naturaleza del proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

SERGIO IVÁN MESA MACÍAS  
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada  
Providencia notificada por estado No. 142 del 6-dic-2022

(2)

CARV