

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., doce (12) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Ref: Exp. No. 110013103013-2017-00708-00

Se procede a proferir sentencia al interior del proceso divisorio instaurado por Luz Marleny Lizarazo y Nilma Cecilia Lizarazo Galvis contra Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis y Rosa Lilia Lizarazo Galvis.

ANTECEDENTES

Las demandantes solicitaron el decreto de la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Carrera 37 A No. 11-70, Lote No. 20, Manzana 1, Urbanización Montes II distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-103166, cuyas características y linderos se encuentran en la Escritura Pública No. 761 del 19 de marzo de 2010 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, se proceda a su remate y se realice la distribución del precio entre los copropietarios en la proporción que corresponda a cada uno.

Como fundamentos fácticos de sus pretensiones, el actor expuso que las partes son propietarios en común y proindiviso del mencionado predio, el cual no es susceptible de división material, por lo tanto, se debe proceder a la venta.

El 13 de febrero de 2018 se admitió la demanda (folio digital 110). Mediante auto del 16 de julio de 2018 se dieron por notificadas las demandadas quienes contestaron la demanda y propusieron excepciones de fondo por lo que se practicó audiencia y se resolvió lo pertinente, conllevando a decretar la venta del bien.

Inscrita la demanda, secuestrado y avaluado el inmueble, el 8 de septiembre de 2023 se practicó la audiencia de remate, oportunidad en la cual se adjudicó al señor WILLIAM RICARDO BAHAMON QUIGUA, quien hizo la mejor oferta por la suma de \$370.000.000 (archivo digital 49).

Por auto del 10 de noviembre de 2023 se aprobó la pública subasta.

El 10 de abril de 2024, la parte actora allegó la constancia de la inscripción de la adjudicación del remate en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de división y el 13 de febrero de 2024 el apoderado del adjudicatario manifestó que recibió a satisfacción el bien.

Mediante providencia del 28 de octubre de 2022 se reconocieron como sucesores procesales de Nilma Cecilia Lizarazo (q.e.p.d.) a JULIAN RICARDO, OSCAR JAVIER, DIEGO FERNANDO HUERTAS LIZARAZO y PEDRO ANTONIO HUERTAS DIAZ.

Cumplidos los presupuestos del artículo 411 del CGP se procede a dictar sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños en proporción a sus derechos en la comunidad.

CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

La acción instaurada se dirige a que se ordene la división *Ad Valorem* del inmueble ubicado en la Carrera 37 A No. 11-70, Lote No. 20, Manzana 1, Urbanización Montes II distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-103166, cuyas características y linderos se encuentran en la Escritura Pública No. 761 del 19 de marzo de 2010 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá.

Sabido es que el proceso divisorio tiene por objeto ponerle fin a la comunidad existente entre demandante y demandado, cuando quiera que éstos por ley o convención no estén obligados a ella¹. La división material procederá cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente en proporciones, sin que su valor desmerezca por su fraccionamiento. La división *Ad Valorem* opera en el evento que sea viable la partición material.

En el presente asunto, de las pruebas allegadas se colige que Luz Marleny Lizarazo y Nilma Cecilia Lizarazo Galvis, Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis y Rosa Lilia Lizarazo Galvis adquirieron el bien por compra, según consta en la anotación No.2,3 y 4 distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50S 103166 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

En ese orden, no existe duda de la existencia de la comunidad, así como que no se aludió ni demostró causal legal alguna que impida su división.

De igual forma, es menester mencionar que están reunidos los presupuestos del artículo 411 del CGP para proceder a la distribución del producto del remate entre los condueños en proporción a sus derechos en la comunidad, puesto que el 10 de abril de 2024, la parte actora allegó la constancia de la inscripción de la adjudicación del remate en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de división, así mismo el adjudicatario indicó que ya le había sido entregado el bien.

¹ El artículo 2322 del C.C. en relación a la naturaleza jurídica de la comunidad indica 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 cuasi contrato".

Para tal efecto, resulta pertinente puntualizar que los extremos en litigio son propietarios de idéntica cuota parte y no reclamaron mejoras, por tanto, procede que el producto se distribuya en partes iguales. No obstante, se deberá dar aplicación al numeral 7° del artículo 455 del CGP y que en este caso se procedió a la devolución de dineros al rematante por concepto de pago de impuestos.

Entonces, el producto del remate corresponde a \$370.000.000 y la adjudicataria canceló la deuda que por impuestos que tenía el predio por la suma de \$31.191.050 (archivo digital 46 y 61); así mismo la parte actora aportó constancia de gastos que corresponden a este asunto así:

- Pago honorario secuestre por la suma de: \$200.000 (fl. digital 403 a 421)
- Pago publicación aviso de remate por la suma de: \$70.000 (fl.digital 436)
- Recibo de pago ante la Oficina de Registro por certificado de tradición y libertad por la suma de \$16.800 y 16.800(fl.digital 443 y 450)
- Pago publicación aviso de remate por la suma de \$70.000 (fl.digital 469)
- Pago publicación aviso de remate por la suma de \$70.000 (archivo digital 05)
- Recibo que da cuenta de la expedición del certificado de tradición y libertad por la suma \$24.200 (archivo digital 10).

TOTAL= \$467.800 dividido en 4(que es la cantidad de comuneros en este asunto) = a \$116.950, dicho valor le corresponde a cada comunero y le será descontado a Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis y Rosa Lilia Lizarazo Galvis de los porcentajes que le correspondan.

Continuando se genera un saldo de \$338.808.950 (370.000.000 -\$31.191.050) valor este que corresponde al pago de impuestos por el rematante = \$338.808.950), el cual será distribuido, en la forma que se expone a continuación:

Luz Marleny Lizarazo	25%	\$84.702.237
Nilma Cecilia Lizarazo Galvis (q.e.p.d.)	25%	\$84.702.237
Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis	25%	\$84.702.237
Rosa Lilia Lizarazo Galvis	25%	\$84.702.237
TOTAL	100%	\$338.808.950

Ahora, aclarado lo anterior y conforme a los gastos (art.413 del CGP) que se generaron en este asunto corresponde a los comuneros los siguientes valores:

Luz Marleny Lizarazo	\$84.702.237 +\$116.950	Total: \$84.819.187
Nilma Cecilia Lizarazo Galvis (q.e.p.d.)	\$84.702.237 +\$116.950	Total: \$ 84.819.187
Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis	\$84.702.237 - \$116.950	Total: \$84.585.287

Rosa Lilia Lizarazo Galvis	\$84.702.237 -\$116.950	\$84.585.287
----------------------------	-------------------------	--------------

En conclusión, se procederá a distribuir el producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, de manera que se ordena la entrega de \$84.819.187 a la señora Luz Marleny Lizarazo, a la señora Nilma Cecilia Lizarazo Galvis (q.e.p.d.) y/o herederos determinados la suma de \$84.819.187, a la señora Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis la de \$84.585.287 y a la señora Rosa Lilia Lizarazo Galvis la suma de \$84.585.287.

Se le devolverán al rematante la suma de \$31.191.050 por concepto de pago de impuesto y servicio de acueducto y alcantarillado del mes de enero de 2024.

Por último, como una de las demandantes señora Nilma Cecilia Lizarazo Galvis falleció y se acreditó tal suceso, para que se pague a los herederos determinados de esta, deberán los sucesores procesales indicar si existen más herederos determinados y si se encuentra en curso juicio de sucesión. Cumplido esto se procederá a ordenar el pago a los reconocidos en este asunto. Esto por cuanto hicieron caso omiso a lo dispuesto en providencia de fecha 28 de octubre de 2022 (archivo digital 17).

Por lo anterior, el pago del porcentaje que le corresponde a la demandada Nilma Cecilia Galvis no puede ser cancelado, hasta que se cumpla lo dispuesto en el párrafo anterior.

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

RESUELVE:

PRIMERO. DISTRIBUIR el producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, en la forma que se expone a continuación:

Luz Marleny Lizarazo	\$84.819.187
Nilma Cecilia Lizarazo Galvis (q.e.p.d.)	\$ 84.819.187
Fanny Elizabeth Lizarazo Galvis	\$84.585.287
Rosa Lilia Lizarazo Galvis	\$84.585.287

Por secretaría, proceda a efectuar las correspondientes ordenes al Banco Agrario previos los fraccionamientos necesarios para que el pago de sus porcentajes a los comuneros Luz Marleny Lizarazo, Fanny Elizabeth Lizarazo y Rosa Lilia Lizarazo Galvis. Oficiese.

Al señor WILLIAM RICARDO BAHAMON QUIGUA con la C.C. 1.069.742.752 en su calidad de adjudicatario, a través de su apoderado si cuenta la facultad de recibir devuélvase la suma de \$31.191.050. Oficiese.

En cuanto a la demandada Nilma Cecilia Lizarazo Galvis (q.e.p.d.), como se indicó, el pago se hará una vez los sucesores procesales cumplan lo dicho en parrados anteriores y remitan la información solicitada.

SEGUNDO: Se condena en costas a las demandadas en proporciones iguales y como agencias en derecho se le señalan la suma de 2 S.M.L.M.V. Por secretaría practíquese.

TERCERO: Respecto de los gastos de que trata el artículo 413 del CGP, estos ya fueron relacionados divididos conforme le corresponde a cada comunero.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ

(2017-708 -5 folios)