



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

28 NOV 2023

Proceso N° 2021-00482

Proceso: Divisorio
Demandante: Candelaria Quintero de Alvarado, Teresa de Jesús Pérez de Pérez, Flor Ángela Muñoz Pérez, María Estrella Pérez Cordero, María Estrella Pérez Cordero, Marco Tulio Pérez Cordero, Luis Ignacio Quintero Pérez y Domingo Pérez Cordero.
Demandado: Nubia Edilma Cancelado Moreno
Asunto: Sentencia

1. Asunto

Procede el Despacho a emitir la respectiva sentencia entro del proceso DIVISORIO instaurado por Candelaria Quintero de Alvarado, Teresa de Jesús Pérez de Pérez, Flor Ángela Muñoz Pérez, María Estrella Pérez Cordero, María Estrella Pérez Cordero, Marco Tulio Pérez Cordero, Luis Ignacio Quintero Pérez y Domingo Pérez Cordero, en contra de Nubia Edilma Cancelado Moreno.

2. Antecedentes

1. Los demandantes, por medio de apoderado judicial, formularon demanda en contra de la señora Nubia Edilma Cancelo Moreno, a fin de obtener la venta en pública subasta del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-364383, para que con su producto se pague a los comuneros el equivalente al porcentaje de sus derechos sobre el referido inmueble. Los linderos especiales del inmueble se encuentran especificados en la Escritura Pública No. 5772 del 23 de noviembre de 1976 de la Notaría 1 del Circulo de Bogotá.

2. Como sustentos fácticos de sus pretensiones, los demandantes expusieron los siguientes:

El inmueble objeto de división identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-364383 ubicado en la Carrera 58A No. 51B-39 sur de Bogotá D.C., les fue adjudicado en sucesión intestada del señor Jesús Pérez Cordero, que se adelantó mediante trámite judicial en el Juzgado 18 de Familia de Bogotá, y registrado en la anotación 006 del respectivo certificado de tradición y libertad, de la siguiente manera:

• Nubia Edelmira Cancelado Moreno	50.00%
• Candelaria Quintero de Alvarado	4.166%
• Teresa de Jesús Pérez de Pérez	8.333%
• Flor Ángela Muñoz Pérez	8.333%
• María Estrella Pérez Cordero	8.333%
• Marco Tulio Pérez Cordero	8.333%
• Luis Ignacio Quintero Pérez	4.166%
• Domingo Pérez Cordero	8.333%

3. Por auto de 1 de julio de 2022 se admitió la demanda en contra de Nubia Edilma Cancelado Moreno y, a través de auto del 3 de febrero de 2023, con ocasión a que no se propusieron excepciones de mérito ni pacto de indivisión, se decretó la división *ad valorem* del inmueble objeto del proceso, así como el secuestro del citado bien.

4. Asimismo, a través de auto de 2 de junio de 2023 se dispuso correr traslado del avalúo del inmueble objeto del proceso y tener presentada en término la manifestación realizada por la demandada al respecto de su intención de ejercer la opción de compra; y con proveído del 6 de octubre de 2023 se declaró en firme el avalúo, y se le ordenó al extremo pasivo consignar a órdenes de este despacho la suma de \$164.377.500, al tenor de lo previsto en el art. 414 del C.G.P.

5. En consecuencia, la demandada aportó el comprobante de consignación correspondiente dando cumplimiento a lo ordenado por el despacho en el auto señalado en el numeral anterior.

3. Consideraciones

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, la demanda se instauró ante el juez competente y la formalidad de los procedimientos.

Los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

Sobre la propiedad plural o la comunidad, se previó en el art. 2322 del Código Civil 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"*.

Según este precepto y como lo afirma el tratadista Raúl Ochoa Carvajal, para que surja la comunidad, se requiere que no haya contrato de sociedad de por medio, comunidad que puede surgir de un hecho, como la muerte de una persona que deja un bien para varios herederos, a quienes se les adjudica la

propiedad del bien como copropietarios, o cuando se hace la tradición a varias personas a la vez, o cuando se dona a varios el mismo bien¹.

Así entonces, siempre que existan varios sujetos titulares de un mismo derecho o deudores de una misma obligación, se está en presencia de una comunidad, término que hace alusión a pluralidad de sujetos. Se ha entendido que la comunidad es un término genérico y la copropiedad es una forma de comunidad que se presenta cuando el derecho de dominio pertenece en común a varias personas.

De tal suerte, para que exista comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho, ejemplo de ello es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso de que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien, y en consecuencia ser copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la división, más previo a ello será indivisa.

Es por lo anterior que en el primer inciso del art 1374 del Código Civil, se establece: *"Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario"*.

En ese sentido, se dispuso a través del art. 406 del C.G.P. 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 *ejusdem*, proceso en el cual habrán de ser demandados los demás comuneros, quienes tienen la calidad de litisconsortes necesarios.

Por su parte, en los arts. 412 y 413 del C.G.P. se dispuso que el comunero que tenga mejoras en la cosa deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo gravedad de juramento, acompañando dicha afirmación con el respectivo dictamen pericial; asimismo, que el producto de la división material o de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

Así las cosas, el Juez, conforme al avalúo, determinará por auto el precio del derecho de la parte demandante y la proporción en que podrán comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo, y una vez efectuada la consignación, dictará sentencia en la que se adjudicará en derecho a los compradores.

¹ Ochoa Carvajal, Raúl Humberto. Bienes, Medellín: Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2 Ed. 1995. p.219-223

3.1. Caso en concreto

Descendiendo al caso en particular y como se reseñó en los antecedentes de la presente, la demandada **NUBIA EDILMA CANCELADO MORENO** efectuó la consignación en la cuenta de depósitos judiciales dispuesta por el Banco Agrario para este juzgado, la suma de \$164.377.500, de conformidad con lo ordenado en auto del 6 de octubre hogaño.

Hallándose consignado el valor dispuesto, y reunidos los presupuestos fácticos y jurídicos para esta clase de actos, se procederá a la distribución del dinero para la parte demandante, y se adjudicará el derecho de propiedad, equivalente al 50% restante, correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-364383, a la señora **NUBIA EDILMA CANCELADO MORENO**.

Asimismo, se advierte que ninguno de los comuneros reclamó derecho alguno correspondiente a las mejoras de la cosa común ni gastos comunes de la venta, en los términos de los arts. 412 y 413 del C.G.P.

Finalmente, en relación con la pretensión elevada por la parte actora, referida a que sean reconocidos los frutos civiles desde la fecha aprobatoria el trabajo de partición, y hasta que la demandada siga usufructuando el bien, este despacho advierte que el proceso divisorio no está concebido para el reconocimiento de frutos civiles de conformidad con lo dispuesto en los art. 406 y siguientes del C.G.P.

Ello teniendo en cuenta que la naturaleza del presente trámite, versa sobre la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto, y únicamente se dispone para el mismo, el reconocimiento de mejoras o gastos en que se incurra en el trámite.

En consecuencia, se procederá a realizar la distribución proporcional teniendo en cuenta el derecho que cada comunero tiene sobre el bien inmueble objeto del proceso.

3.1.1. Distribución y liquidación del valor del inmueble

Teniendo en cuenta el valor del avalúo del inmueble aprobado, y que la demandada es propietaria del 50% del bien inmueble objeto del proceso, premisa bajo la cual se estipuló el valor a pagar para ejercer el derecho de compra, se distribuirá la suma de \$164.377.500 en proporción a los derechos de los demás comuneros, de la siguiente manera:

Comuneros	% de Derecho	Valor del derecho por equivalencia de %
Candelaria Quintero de Alvarado	4,166%	\$ 13.696.755,11
Teresa de Jesús Pérez de Pérez	8,333%	\$ 27.396.797,96

Flor Ángela Muñoz Pérez	8,333%	\$ 27.396.797,96
Maria Estrella Pérez Cordero	8,333%	\$ 27.396.797,96
Marco Tulio Pérez Cordero	8,333%	\$ 27.396.797,96
Luis Ignacio Quintero Pérez	4,166%	\$ 13.696.755,11
Domingo Pérez Cordero	8,333%	\$ 27.396.797,96
Total	50,00%	\$ 164.377.500,00

3.1.2. Distribución y liquidación de otras sumas de dinero depositadas

De otra parte, atendiendo a que existen a órdenes de este despacho, títulos de depósito judicial por valor total de \$5.930.000 por concepto de cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto y septiembre de 2023, depositados por la sociedad designada como secuestre, se ordena distribuir dicho dinero en proporción a los derechos de cada comunero, así:

Comuneros	% de Derecho	Valor del derecho por equivalencia de %
Nubia Edilma Cancelado Moreno	50,00%	\$ 2.965.088,96
Candelaria Quintero de Alvarado	4,166%	\$ 247.051,21
Teresa de Jesús Pérez de Pérez	8,333%	\$ 494.161,73
Flor Ángela Muñoz Pérez	8,333%	\$ 494.161,73
María Estrella Pérez Cordero	8,333%	\$ 494.161,73
Marco Tulio Pérez Cordero	8,333%	\$ 494.161,73
Luis Ignacio Quintero Pérez	4,166%	\$ 247.051,21
Domingo Pérez Cordero	8,333%	\$ 494.161,73
Total	100,00%	\$ 5.930.000,00

Finalmente, se advierte que al secuestre sólo se le han fijado honorarios provisionales por la suma de \$300.000, por lo que una vez rinda cuentas y le sean fijados los definitivos, cada uno de los comuneros deberá pagar el porcentaje equivalente a sus derechos.

4. Decisión

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Veintiocho (28) Civil del Circuito de Bogotá D. C.,

Resuelve

PRIMERO: ADJUDICAR a NUBIA EDILMA CANCELADO MORENO identificada con cédula de ciudadanía No. 51.626.127 el derecho de dominio restante correspondiente al 50%, respecto el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-364383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, de propiedad de los siguientes comuneros, así:

Comuneros	% de Derecho
Candelaria Quintero de Alvarado	4,166%

Teresa de Jesús Pérez de Pérez	8,333%
Flor Ángela Muñoz Pérez	8,333%
María Estrella Pérez Cordero	8,333%
Marco Tulio Pérez Cordero	8,333%
Luis Ignacio Quintero Pérez	4,166%
Domingo Pérez Cordero	8,333%
Total	50,00%

SEGUNDO: EXPEDIR a costa de **NUBIA EDILMA CANCELADO MORENO** copias auténticas del auto mediante el cual se accedió al derecho de compra preferente, de aquel mediante el cual se dispuso fijar el valor a pagar por parte de la demandada, y de esta sentencia, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y protocolo, para que realice el trámite correspondiente al registro de la adjudicación efectuada.

TERCERO: DISTRIBUIR el valor consignado por **NUBIA EDILMA CANCELADO MORENO**, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.1.1. de la presente, así:

Comuneros	% de Derecho	Valor del derecho por equivalencia de %
Candelaria Quintero de Alvarado	4,166%	\$ 13.696.755,11
Teresa de Jesús Pérez de Pérez	8,333%	\$ 27.396.797,96
Flor Ángela Muñoz Pérez	8,333%	\$ 27.396.797,96
María Estrella Pérez Cordero	8,333%	\$ 27.396.797,96
Marco Tulio Pérez Cordero	8,333%	\$ 27.396.797,96
Luis Ignacio Quintero Pérez	4,166%	\$ 13.696.755,11
Domingo Pérez Cordero	8,333%	\$ 27.396.797,96
Total	50,00%	\$ 164.377.500,00

Por Secretaría fraccionense los títulos de depósito judicial que se encuentren consignados a órdenes del proceso, para ser pagados en la forma ordenada en el presente ordinal.

CUARTO: DISTRIBUIR el valor consignado a órdenes de ese despacho por la sociedad designada como secuestre, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3.1.2. de la presente, así:

Comuneros	% de Derecho	Valor del derecho por equivalencia de %
Nubia Edilma Cancelado Moreno	50,00%	\$ 2.965.088,96
Candelaria Quintero de Alvarado	4,166%	\$ 247.051,21
Teresa de Jesús Pérez de Pérez	8,333%	\$ 494.161,73
Flor Ángela Muñoz Pérez	8,333%	\$ 494.161,73
María Estrella Pérez Cordero	8,333%	\$ 494.161,73
Marco Tulio Pérez Cordero	8,333%	\$ 494.161,73
Luis Ignacio Quintero Pérez	4,166%	\$ 247.051,21
Domingo Pérez Cordero	8,333%	\$ 494.161,73

Total	100,00%	\$ 5.930.000,00
-------	---------	-----------------

Por Secretaría fraccionense los títulos de depósito judicial que se encuentren consignados a órdenes del proceso, para ser pagados en la forma ordenada en el presente ordinal.

QUINTO: DECRETAR el levantamiento de la inscripción de la demanda y secuestro que pesan sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-364383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, para lo cual se ordena oficiar a dicha oficina de tal manera que se sirva cancelar la inscripción de la demanda comunicada mediante oficio No. 1625 del 25 de julio de 2022.

SEXTO: OFICIAR a la secuestre, la sociedad **SERVIEXPRESS MAYOR LTDA.** con NIT 830.084.165-8, para que dentro de los diez (10) días siguientes, haga entrega del bien adjudicado a la adjudicataria, **NUBIA EDILMA CANCELADO MORENO** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.626.127.

Igualmente, se le **ORDENA** que en el término de diez (10) días contados a partir del recibo de la correspondiente comunicación, rinda cuentas comprobadas de su administración como tal, conforme lo establece el artículo 500 del C.G.P., y proceda a efectuar las consignaciones en favor de este despacho, y/o allegar los comprobantes correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por el mes de octubre y siguientes, y demás dineros a que haya lugar.


Por Secretaría comuníquese a través del medio más expedito.

SÉPTIMO: ADVERTIR a las partes que al secuestre sólo se le han fijado honorarios provisionales por la suma de \$300.000, por lo que una vez rinda cuentas y le sean fijados los definitivos, cada uno de los comuneros deberá pagar el porcentaje equivalente a sus derechos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


NÉSTOR LEÓN CAMELO
Juez

JC



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Voluntario Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior *sentencia* se Notifico por Estado
No. 019 Fecha 29 NOV 2023

El Secretario(a). 