REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudical.gov.co

Bogotá D.C., - 2 OCT. 2020

78

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00780 00

Proceso: Divisorio Venta de la Cosa Común

Demandante: YESICA PAOLA VARGAS MARTÍNEZ

Demandados: FANNY ROMERO RODRÍGUEZ.

De acuerdo a lo decidido en autos de la misma fecha, se emite la correspondiente decisión dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

Yesica Paola Vargas Martínez a través de apoderado debidamente constituido demandó a Fanny Romero Rodríguez, para que con su citación en audiencia, previo el trámite del proceso divisorio de venta de la cosa común, fundamentalmente se hiciesen las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Se decrete la división *ad valorem* mediante venta en pública subasta del inmueble ubicado en la transversal 90 C No. 83 A – 10, de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No, 50C – 1269574, con Código Catastral No. AAA0064DOFZ, el cual consta de un lote de terreno junto con la casa en él edificada con una cabida de 76.88 metros cuadrados, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura pública No. 0546 de marzo 21 de 2019 de la Notaría Sexta de Bogotá.

2.- Se fije como base para hacer remate, el total del avalúo presentado con la demanda, esto es, $209'760.000.

3.- Se distribuya entre los comuneros del inmueble, el producto de la venta a prorrata de sus cuotas de dominio así: 48.16% para la demandante y 51.84% para la demandada.

El extremo demandante funda sus pretensiones en los siguientes hechos:

La demandante y demandada son dueñas en común y proindiviso del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C – 1269574, distinguido con la nomenclatura urbana transversal 90 C No. 83 A – 10, lote que tiene una cabida de 76.88 metros cuadrados y alinderado por el OCCIDENTE: (frente) anden de por medio con la transversal 90Bis C, en una longitud de 6.20 metros; por el NORTE: Muro divisorio de por medio con el lote número 14 de la misma manzana en una longitud de 12.40 metros; por el SUR: Muro divisorio de por medio con el lote No. 12 de la misma manzana, en una longitud de 12.40 metros; por el

ORIENTE: Muro divisorio de por medio con lote número 20 de la misma manzana, en una longitud de 6.20 metros.

Indica la actora que el inmueble fue adquirido por compraventa que celebró con CARLOS ALBERTO MARTINEZ ORTEGON como consta en la escritura pública No. 0546 de marzo 21 de 2019 de la notaría Sexta de Bogotá y de acuerdo a esa escritura, YESICA PAOLA VARGAS MARINEZ es dueña de una cuota parte equivalente al 48.16% y FANNY ROMERO RODRIGUEZ es dueña del 51.84% restante.

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 octubre 24 de 2019, se ordenó correr traslado al extremo demandado por el término de diez (10) días, así como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1269574 (fl. 58).

La anterior decisión notificada a la demandada en forma personal el 26 de noviembre de 2019, tal como se acredita a folio 60, quien dentro del término de ley, a través de apoderado no se opuso a las pretensiones ni formuló medio defensivo alguno.

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

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procésales 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, 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 *exemplun* 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]

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

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 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 sub lite tenemos de las pruebas aportadas al plenario, en especial del certificado de tradición y libertad obrante a folios 22-24, de la anotación No. 4 se verifica la adjudicación por liquidación de la sociedad conyugal sobre los derechos del inmueble que se pide en división a favor de CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ ORTEGÓN en un 48.16% y a favor de FANNY ROMERO RODRIGUEZ en un 51.84%.

Asimismo, en la anotación No. 7, se aprecia la inscripción de la escritura pública compraventa de derechos de cuota No. 546 de marzo 21 de 2019, de la Notaría 6ª, en la que CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ ORTEGON, transfirió la cuota del derecho de dominio y propiedad del bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria 50C-1269574 a favor de YESICA PAOLA VARGAS MARTINEZ.

Igualmente el despacho resalta el dictamen pericial aportado por el extremo demandante a folios 25-49 a 96 en el cual señala que el bien materia de la Litis no es susceptible de división material, por lo que procede la venta en

---

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

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 del bien inmueble objeto de división ubicado en la transversal 90 C No. 83 A – 10 de la ciudad, identificado con matricula inmobiliaria 50C-1269574, cuyas características aparecen inmersas en la demanda y dictamen pericial practicado.

SEGUNDO.- Acreditado en debía forma la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1269574[3], se decreta su SECUESTRO.

Para llevar a cabo la diligencia de conformidad con el inciso 3° del art. 38 del C.G.P., 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, líbrese despacho comisorio con los insertos y anexos del caso.

Para el efecto se designa como secuestre a quien aparece relacionada en acta adjunta a esta decisión, a quien se le señalan como honorarios la suma de $200.000, valor que deberá ser pagado 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

SECRETARIA
JUZGADO 23 CIVIL CIRCUITO
La providencia anterior se notificada por
ESTADO No. 107 de
5 OCT. 2020
La Secretaria

[3] Ver folios 76 a 77